



This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

- + *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
- + *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
- + *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
- + *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at <http://books.google.com/>



HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY.

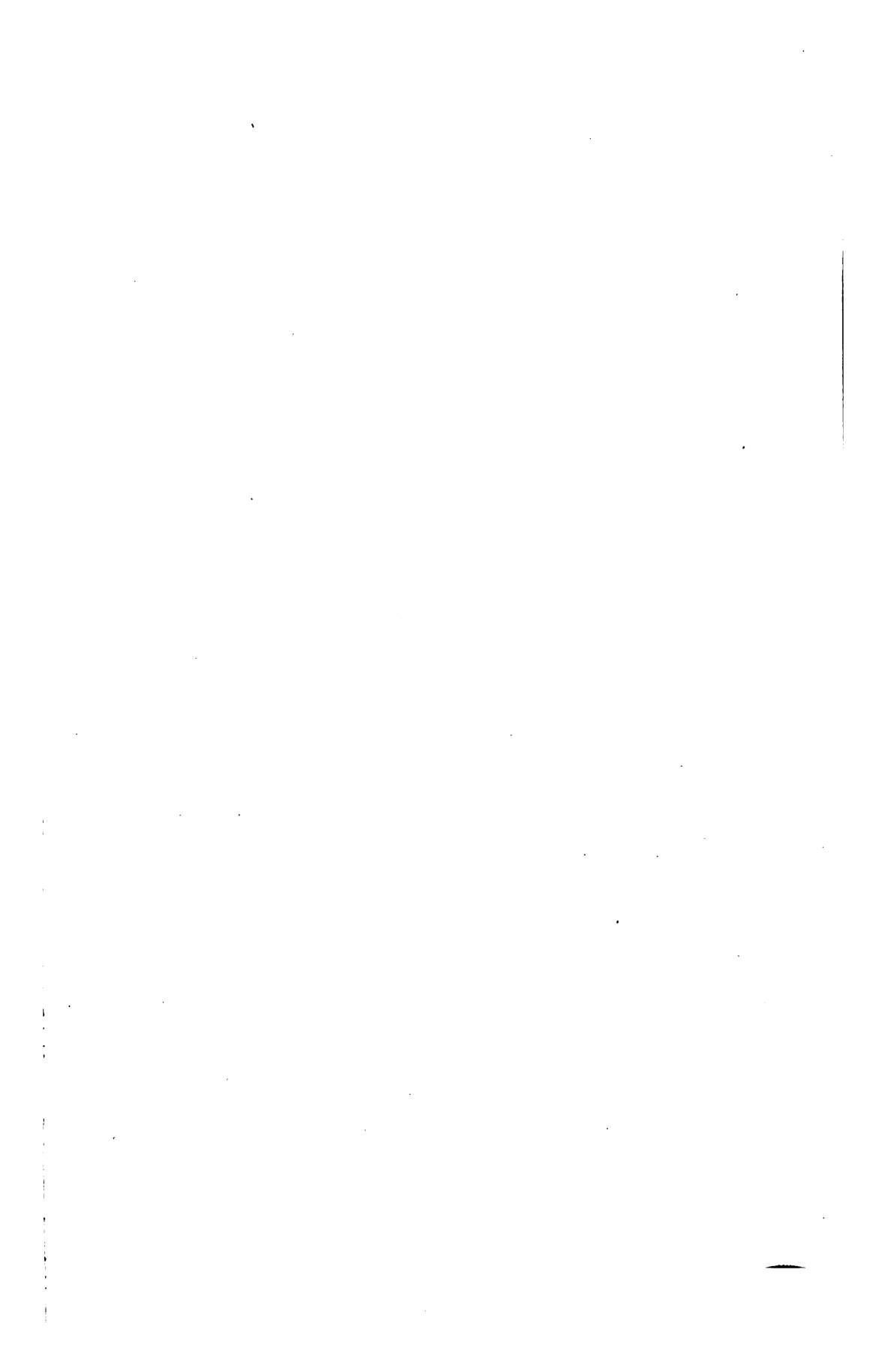
Czechoslovakia

1871

1872

1873

1874



2239

26

— KNIHOVNA —
SBORNÍKU VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH

VYDÁVANÁ
S PODPOROU ČESKÉ AKADEMIE CÍS. FRANTIŠKA JOSEFA PRO VĚDY,
SLOVESNOST A UMĚNÍ.

B) ŘADA STÁTOVĚDECKÁ. Čís. VII.

BYTOVÁ OTÁZKA

A

MĚSTSKÁ RENTA POZEMKOVÁ.

NAPSAL

JUDR. CYRIL HORÁČEK,
MIMOŘÁDNÝ PROFESSOR C. K. ČESKÉ UNIVERSITY V PRAZE.

»Die objektive Wissenschaft hat die Aufgabe, die Probleme ihres Gebietes ohne Voreingenommenheit zu zergliedern und danach sine ira et studio zu urtheilen, unbekümmert darum, ob dadurch diese oder jene Parteiansicht unterstützt, oder verworfen wird.«

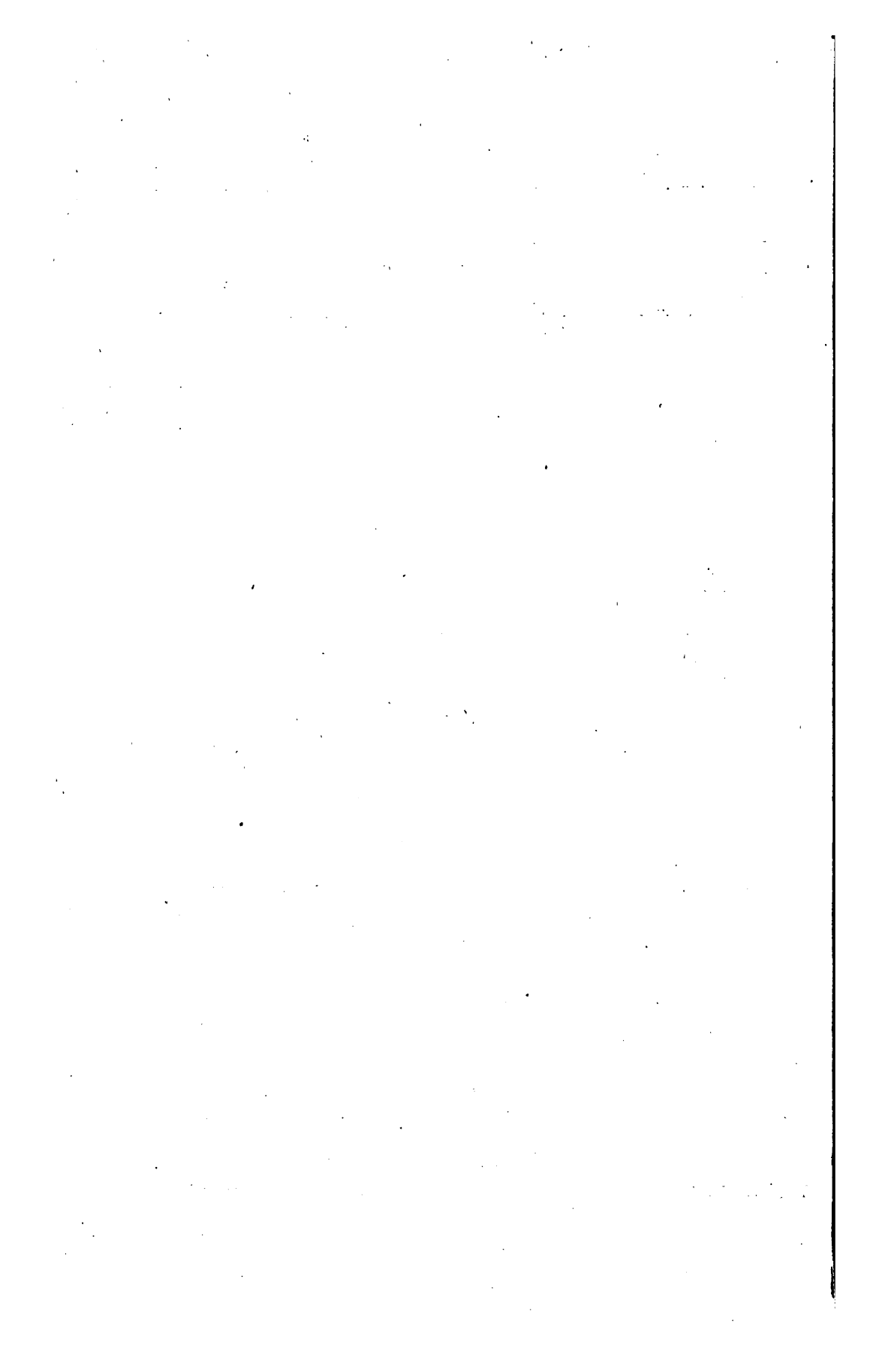
Ad. Wagner: Grundlegung der politischen Oekonomie, II., 506.



V PRAZE.

VYDAVATEL A NAKLADATEL: »SBORNÍK VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH«
(BURSÍK & KOHOUT V PRAZE).

1905.



————— KNIHOVNA —————
SBORNÍKU VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH

VYDÁVANÁ
S PODPOROU ČESKÉ AKADEMIE ČÍS. FRANTIŠKA JOSEFA PRO VĚDY,
SLOVESNOST A UMĚNÍ.

B) ŘADA STÁTOVĚDECKÁ. Čís. VII.

✕ BYTOVÁ OTÁZKA^c

===== A =====

MĚSTSKÁ RENTA POZEMKOVÁ.

NAPŠAL

JUDR. CYRIL HORÁČEK,

MIMOŘÁDNÝ PROFESSOR C. K. ČESKÉ UNIVERSITY V PRAZE.

»Die objektive Wissenschaft hat die Aufgabe, die Probleme ihres Gebietes ohne Voreingenommenheit zu zergliedern und danach sine ira et studio zu urtheilen, unbekümmert darum, ob dadurch diese oder jene Parteiensicht unterstützt, oder verworfen wird.«

Ad. Wagner: Grundlegung der politischen Oekonomie, II., 506.



V PRAZE.

VYDAVATEL A NAKLADATEL : »SBORNÍK VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH.
(BURSÍK & KOHOUT V PRAZE).

1905.

CZE
2. 2

Forty
H

Tiskem Aloisa Wiesnera v Praze, knihtiskaře České Akademie císaře Františka Josefa
pro vědy, slovesnost a umění. — Papír ze skladu České společnosti pro obchodní
a průmysl papírnický G. Wiesner, Duffek a spol. v Praze.

11
2
6
8

Před třemi roky dal jsem se voliti do sboru obecních starších král hl. města Prahy, později i do rady městské a přijal jsem také předsednictví v sociálně-humanitní komisi pražské v naději, že podaří se mi prakticky spolupůsobiti k uskutečnění některých myšlének a k řešení různých otázek sociální politiky obecní, které v jiných zemích a jiných velkých městech se zdarem a úspěchem již jsou prováděny a se kterými u nás ještě daleko pokulháváme pozadu. Pohříchu záhy nabyl jsem přesvědčení o svém omylu. Seznal jsem, že porozumění pro velké úkoly sociální politiky komunální v kruzích našich dosud celkem jest nevalné, takže praktické výsledky nejlepších snah od povolaných činitelů, zejména ze středu sociální komise vycházejících, nejsou v žádném poměru k obětem práce a času k tomu účelu vynaloženým. Dospěl jsem tudíž k názoru, že třeba voliti cestu jinou, že nutno nezakypřenou půdu teprve připravit, aby v budoucnosti vydati mohla žeň. Umínil jsem si proto napsati soustavné uvedení v komunální politiku sociální. Leč látka vzrostla mi tak pod rukou, že uznal jsem za dobré, aby věc netrpěla přílišným průtahem, vyňati z ní aspoň část, po mém soudě jednu z nejdůležitějších, totiž úvahu jednající o otázce bytové se zřetelem k městské rentě pozemkové, a odevzdati ji co možno záhy veřejnosti. Věnuji pak práci tuto všem zástupcům české obecní samosprávy, nejen nynějším, nýbrž zejména i budoucím.

V Praze, v květnu 1905.

C. H.

I.

Otázkou bytovou rozumíme onen typický jev ve velkých městech v dobách novějších se vyskytující, jenž spočívá v trvalém nedostatku levných a zdravých bytů menšího druhu. Proto mluví se také někdy o bytové nouzi. Nedostatek bytů sám o sobě, pokud by měl jen ráz přechodný, netvořil by ještě bytovou otázku. Neboť k pojmu každé »otázky« náleží, aby v určitém oboru jevů neb poměrů vyskytovaly se neuspokojivé a stinné stránky, vyžadující nápravy a odstranění, s jistou pravidelností, aby týkaly se celých tříd a vrstev obyvatelstva a aby při nich sledovati bylo lze vztahovou příčinnost a souvislost s jevy jinými.

I v dobách dřívějších objevoval se občas ve městech nedostatek účelných a vyhovujících příbytků,¹⁾ a také dnes ještě ve venkovských místech v jednotlivých případech nedostatek vhodného bytu může býti velmi citelným a závady bytové dosti četné. Avšak přechodné neb ojedinělé takové jevy postrádají povahy typičnosti a pravidelnosti. Mohly by státi se »otázkou« sice v jednotlivém případě, ale otázkou společenskou, jakou dnes dojísta jest otázka bytová, nejsou.²⁾

¹⁾ O nedostatku bytovém ve starém Římě sr. *Friedländer*: Darstellungen aus der Sittengeschichte Roms. Rovněž středověká města trpěla četnými vadami bytů, zejména zdravotními, následkem stísněného způsobu stavby, jenž byl tehdy podmíněn důvody hlavně strategickými.

²⁾ Také *Sax* ve svém starším, ale dosud časovém spise: »Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform« kladě důraz na novost otázky bytové. Byly sice i dříve, zejména ve středověkých městech, neuspokojivé poměry bytové, ale vlastní nouze bytové, onoho »křiklavého nesouladu mezi poměry bytovými a celkovým útvarem života společenského po stránce hospodářské a sociální« nebylo. Podobně soudí *Schmoller*: Ein

Příčinu novosti otázky bytové hledati lze v podstatně jiném způsobu, jakým potřeba bytová ukojována byla v dobách dřívějších ve městech a dnes dosud z pravidla ještě na venkově, a jakým ukojována jest v přítomné době ve velkých městech. Kdežto dříve, a na venkově dosud, po většině domy obytné byly vlastnictvím těch, kdo v nich bydlili, jest následkem rychlého vzrůstu velkých měst nyní jen nepatrná část velkoměstského obyvatelstva s to bydleti v domech vlastních. Valná většina obyvatelstva toho odkázána jest na bydlení v domech cizích, ukojovati tedy potřebu bytovou v příbytcích najímaných.³⁾

Mahnruf in der Wohnungsfrage. (Zur Social- und Gewerbepolitik der Gegenwart, 342.) Sax rozšiřuje však otázku bytovou i na místa venkovská, ovšem přiznává, že tam otázka ta má podstatně jiný ráz, že vyžaduje též zcela jiných prostředků ku svému řešení, jsouc tam především otázkou kulturní, týkajíc se povznesení venkovského obyvatelstva a souvisejíc s pokrokem vzdělání a zvýšením jeho životní míry. Též *Miquel* na sjezdu německého spolku pro veřejné zdravotnictví r. 1887 tvrdil, že otázka bytová jen na velká města obmezena není. Stejného názoru jsou *Bernstein* (Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England, Archiv für soc. Gesetzgebung und Statistik XV., 1900, 617, 620) a *Herkner* (Dělnická otázka, přel. Salaba, 249 násl.).

³⁾ Poměr počtu bytů ve vlastních domech obývaných k bytům najatým byl ve velkých městech rakouských na základě sčítání z r. 1900 dle úřední publikace c. k. statist. ústřední kommisie ve Vídni (»Die Ergebnisse der Volkszählung vom 31./XII. 1900,« Oesterr. Statistik, LXV., 1) tento:

Město	Počet bytů ve vlastním domě	Počet obyvatelů ve vlastním domě bydlících	Počet bytů najatých	Počet obyvatelů v najatých bytech bydlících
Vídeň . . .	14.699	77.493	330.329	1,457.400
Linec . . .	1.203	6.462	11 577	43.293
Št. Hradec .	2.340	12.254	27.872	106.849
Terst . . .	562	3.261	25.384	119.908
Liberec . .	1.118	5.185	6.533	24.968
Plzeň . . .	958	4.966	11.864	56.437
Brno . . .	1.103	6.192	19.367	86.869
Krakov . .	860	5.524	13.029	67.297

V relativních číslicích bylo ze 100 obydlených bytů najato:

Vídeň	Linec s př.	Št. Hradec	Terst s př.	Liberec s př.	Plzeň	Brno	Krakov
89:32	85:69	85:39	84:54	82:32	87:67	86:47	80:67

Ze 100 osob bydlelo v najatých bytech:

89:56	82:40	83:82	84:41	80:03	87:10	86:08	82:66
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Popíratí a zvláště dokazovati existenci otázky bytové ve velkých městech lze dnes již pokládati za zbytečno. Možno prostě odvolati se k bytové statistice všech velkých měst,⁴⁾ pokud vůbec

Na jeden byt připadá průměrně osob:

	v bytech ve vlastním domě	v bytech najatých	vůbec
Vídeň	5·27	4·41	4·40
Linec s předm. . .	5·38	3·73	3·88
Št. Hradec	5·24	3·83	3·91
Terst s předm. . .	5·48	4·70	4·72
Liberec s předm. .	4·68	3·81	3·90
Plzeň	5·18	4·76	4·78
Brno	5·68	4·49	4·50
Krakov	5·44	5·09	4·96

V Německu dle *Neefea* (>Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Grossstädte, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 30. 194, 195) bylo r. 1880 bytů najatých z 1000 bytů vůbec:

Berlín	Drážďany	Lipsko	Vratislav
961	910	928	920

V Lipsku bylo bytů:

	najatých	vlastních
r. 1880	24.462	2048
r. 1885	29.160	2008

Dle *P. Voigta* (Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten) ještě na počátku 18. století bydlila aspoň polovice všeho berlínského obyvatelstva ve vlastních domech, kdežto koncem onoho století již jen asi čtvrtina. Roku 1895 z 1000 rodin již jen 30 bydlilo ve vlastním domě.

⁴⁾ Stručná bytová statistika uvedena jest v připojené příloze. O významu statistiky bytové praví *Brdf*: »Po stránce věcné ona vždy poskytuje kořist důležitou, jež významem svým daleko sahá přes okruh zájmů a potřeb správy místní. Hovíť zajisté statistika přibytečná a zvláště její nejčlenitější část, bytová statistika velkoměstská, obojímu úkolu statistiky, nyní pořád obecněji ceněnému, totiž: jednak poskytovatí zjištěním konkrétních skutečností bezprostřední podněty a vodítka opatřením správy veřejné, jednak ale podávati přesně vyšetřenou látku vědeckému vyzpytování typických jevů a pravidelností života společenského a takto konečně zase obecnější ještě podklady k vyvotování povšechných zásad správních. Dostačí ve směrech posléz řečených připomenouti si pouze, jak plodným materiálem již posloužila statistika přibytečná bádáním o skladbě společnosti novověké s význačnou a stále patrnější v ní protívou života městského a venkovského, jak přispěla pečlivějšímu stopování účinků, jež mají bytové skutečnosti na poměry zdravotní a mravní, jak vydatnou stala se v tom směru oporou pověření některých stránek t. zv. otázky sociální.« (*Týž*: Přibytečné poměry velkých měst rakouských se zvláštním zřetelem ku Praze a předměstským obcem.) (Sr. také *Seutemann*: Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform.) Soustavná statistika bytová, prováděná stálými úřady

jest pěstována, aby bylo zřejmo, že bytové poměry ve velkých městech všech zemí i států jsou celkem neuspokojivy, třeba ovšem míra těchto nedostatků všude nebyla stejná.

Nedostatky bytové pociťují ovšem především řady vrstev méně zámožných a nemajetných, avšak i ze středu majetnějších tříd lze ve směru tom slyšati časté a oprávněné stesky. Otázku bytovou nesluší tedy považovati za pouhou část otázky dělnické, jak se někdy mylně za to má. Ona má samostatnou povahu, jsouc ovšem ale kusem celé otázky sociální.⁵⁾ Při otázce bytové nejedná se jen o vzájemný poměr zaměstnatele a dělníka, leč jen v těch zvláštních případech, kde souvisí poměr bytový náhodou i s poměrem pracovním, kde totiž zaměstnatel, obvykle na účet mzdy, poskytuje svému dělnictvu též naturální obydlí ve zvláštních, k tomu účelu zřízených domech, kde tedy zaměstnatel jest zároveň pronájemcem a dělník nájemníkem. Jinak však otázka bytová má vlastní příčinu svého vzniku a netýká se jediné dělnictva, nýbrž mnohem širších vrstev obyvatelstva měst velkých. Dělnického rázu nabývá zevně jen tím, že ve velkých městech největší část nemajetného obyvatelstva pozůstává právě ze třídy dělnické.⁶⁾

statistickými, vyvinula se z dřívějšího způsobu pořádání anket bytových, z nichž nejznámější byly anglické ankety z roku 1837, 1839, 1842, zejména však zprávy král. kommisie o poměrech bytových v Anglii z r. 1844 a 1845. Podobné ankety pořádány v Belgii r. 1838, 1843, 1848, 1886, 1890, ve Francii r. 1849, ve Švýcarech (Basilej r. 1889, Curych r. 1896, Lucern r. 1897, Bern r. 1894, Winterthur r. 1896, Sv. Havel r. 1897) i v Německu (zejména r. 1899 a 1900 v městech bavorských). Po technické stránce bojuje ovšem statistika bytová s četnými obtížemi a jest ještě velmi vzdálena své dokonalosti. (Sr. *Flesch*: Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a./M., Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30., 58., dále také *Lehr*: Čl. »Wohnungsfrage« v *Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften* VI., 730.)

⁵⁾ Tak i *Miquel* ve svém referátě o bytových poměrech chudších tříd na valném shromáždění Spolku pro soc. politiku, konaném r. 1886 ve Frankfurtě n./M. (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 33., 11.) *Sax* (na u. m. 15) má za to, že náprava bytová jest nutným předpokladem každé reformy sociální.

⁶⁾ Již *Sax* (na u. m.) rozeznává mezi všeobecnou a zvláštní otázkou bytovou, dle toho, máme-li na zřeteli všechny třídy obyvatelstva, aneb jen vrstvy nezáměstnané, zejména dělnictvo. Rovněž tak *Fuchs* ve svém referátě při jednání spol. pro soc. pol. o otázce bytové r. 1901 v Mnichově. (Spisů téhož spolku sv. 98., 20.) Naproti tomu *Wagner* (Grundlegung der politischen Oekonomie, II., 471, 491) jest názoru, že bytová otázka týká se všeho obyvatelstva městského bez rozdílu. Rovněž tak *Kurella* (Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, 20).

Jinak jest pravda ovšem, že otázka bytová v jiné podobě jeví se u vrstev zcela nemajetných a jiné u vrstev majetnějších, a do té míry jest odůvodněno rozeznávati mezi otázkou bytovou všeobecnou a zvláštní. Avšak co do původu a příčin této otázky nezdá se rozeznávání takové nutným, poněvadž příčiny ty, jak později bude ukázáno, jsou povahy jednotné, ať jedná se již o dělnictvo neb ostatní třídy obyvatelstva.

S všeobecného hlediska nutno předem uznati, že jakékoliv nedostatky bytové jeví se býti tím citelnějšími, čím potřeba bydlení, aspoň v našem podnebí, jest potřebou nezbytnější. V oboru potřeb hmotných není u nás mimo potřebu výživy dojista potřeby existenčně nutnější, nežli jest potřeba bydlení. Ani na nejnižším stupni osvětném neobešel by se člověk v našich podnebných poměrech bez přístřeší, aspoň v jeskyních a slujích nucen by byl hledati ochrany před zimou, deštěm, vichrem a drsným počasím. Tím méně lze si mysliti člověka na vyšších stupních osvětného vývoje bez řádného obydlí. Zde náleží již potřeba bydlení v stálých a trvalých příbytcích ku nevyhnutelným podmínkám životním. Vždyť teprve zřízením trvalých příbytků počíná osídlení obyvatelstva a teprve pevné osídlení jest opět podmínkou národní kultury i státního zřízení. Jím berou počátek i dějiny každého národa.⁷⁾

Důležito však jest nejen, aby potřeba bydlení v ů b e c, tedy absolutně mohla býti ukojena, nýbrž také jakým způsobem jest ukojena. A v tom směru pohříchu namnoze důležitost potřeby této u širokých vrstev lidu není ještě dosti oceňována. Jsou zajisté co do míry dokonalosti ukojování bytové potřeby možny četné stupně, které nejen po stránce sociální, co do životní míry obyvatelstva, nýbrž i po stránce osvětné padají na váhu. Neboť životní míra a stupeň osvětňý nalézají se ve vzájemném přímém poměru a třídy společenské i celí národové s nízkou životní mírou, zejména i co do potřeb bytových, stojí zpravidla též kulturně hluboko.

⁷⁾ Sr. *Schmoller* (na u. m. 343): »... unter den materiellen Einflüssen ist keiner wichtiger als die Wohnung. Mann könnte unsere ganze Kulturgeschichte eine Geschichte der Wohnung nennen. Man hat den Bau des ersten eigentlichen Hauses als das Ende der Vorgeschichte der Menschheit, als den Anfang der höheren Kultur bezeichnet.« *Bernstein* (na u. m. 621) dí: »Mehr als Kleid ist es die Wohnung, die den Menschen macht.«

Tím povážlivěji pak působí taková nízká míra potřeby bytové, jeví-li se u některých vrstev obyvatelstva velkoměstského, ježto tvoří osudnou protivu ku potřebám jiným, právě ve velkých městech často přepychově zjemnělým, i k vyšší poměrně míře osvěty, jež se zde zpravidla soustřeďuje. A přece jest s dostatek známo, že právě velká města čítají ve svých nejspodnějších vrstvách celé řady lidí, kteří vůbec řádného příbytku postrádají a kteří každé noci přenocují jinde: v sadech, pod oblouky budov a mostů, v okolních cihelnách, lomech a boudách atd., jak to právě roční počasí a méně bdělé oko stráže bezpečnosti dovoluje. Pro lidi toho druhu jest ovšem již sociálním pokrokem a humánní vymožeností, dána-li jim příležitost k zdravému, teplému a čistému přenocování podobným zařízením, jakým jsou společné noclehárny.⁸⁾

⁸⁾ Původní vlasti veřejných nocleháren jest Anglie. Tyto t. zv. common lodging houses, původně soukromé a výdělkové podniky, podléhají tu přísným zdravotním opatřením a stálému doзору. Obyvatelstvo jich skládá se ovšem z různých živlů, jednak osob vskutku nešťastných, k práci neschopných, nezaměstnaných, jednak z tuláků, opilců atd. V samém Londýně jest 559 nocleháren, z toho 446 pro muže, 37 pro ženy, 76 pro obě pohlaví. Dozor nad nimi náležel původně policii, r. 1894 přešel na londýnskou hrabskou radu. Nejnižší poplatek za nocleh činí 1 d. Zřizování veřejných obecních nocleháren bylo v život uvedeno zákony Labouring Classes Lodging-Houses Act, Common Lodging-Houses Act a Labouring Classes Dwelling Houses Act z r. 1851, 1853 a 1866, dle nichž místní úřady ve městech s nejméně 10.000 obyvateli mohou se dvoutřetinovou většinou na zřízení obecní noclehárny usnésti. Nejprve zřídilo město Glasgow noclehárny obecní. Jest jich tam dosud 7 s 2414 lůžky. Tyto noclehárny vyhovují ovšem zdravotním a novodobým požadavkům. Jsou zřízeny po způsobu osamocených kabin, mají umývárny, lázně, jídelny, knihovny. Náklady správné se poplatky úplně hradí. Nejnověji zřídil Glasgow noclehárnu opatřenou též jídelnami, lázněmi atd. i pro celé rodiny, zejména pak vdovy s dětmi. Z jiných anglických měst zřídily noclehárny města Huddersfield (pro 170 osob), Leith (pro 168 osob), Salford (pro 285 osob), Aberdeen, Croydon, Lancaster, Southampton. R. 1892 zřídila také londýnská hrabská rada veřejnou noclehárnu pro 324 osob, s lázněmi, pracovnou, čítárnou, prádelnou. Poplatek činí 6 d. Rovněž soukromá dobročinnost jest v oboru zřizování nocleháren v Anglii činna. Lord Rowton věnoval základní kapitál 25.000 liber k zřízení domu pro svobodné dělníky. Při tom nejednalo se ovšem o noclehárnu v obvyklém smyslu, nýbrž o skutečný příbytek pro osamocené dělníky. První takový dům otevřen byl v Londýně r. 1892, mělo v něm místa 479 osob za denní poplatek 6 d. Nyní přibýly další čtyři (pro 678, 800, 804 a 800 osob). Jsou zde též lázně, kuchyně,

Než tato nejnižší vrstva velkoměstské usedliny, postrádající vůbec stálého bydliště, není poměrně aspoň přece tak četna, aby vyžadovala takových zvláštních opatření sociálně politických, která by vybočovala z mezí správy chudinské a úkonů filantropických. Péče chudinská, jakož i veřejná a soukromá dobročinnost naleznou zajisté prostředky, kterými velkoměstská bída právě tímto směrem propukající, dojde aspoň částečné úlevy.

Avšak jest jiná, daleko četnější třída velkoměstského obyvatelstva, zejména třída pracovní, sociálně již výše stojící, jež stálého bydliště sice nepostrádá, ale jež přes to potřebu bydlení ukojovati může jen nedokonale, ježto příbytky její trpí různými vážnými vadami a nedostatky.

První vadou ovšem jest nedostávající se počet vhodných bytů vůbec, zejména pak bytů malých, pro tuto méně majetnou třídu obyvatelstva spůsobilých. Dělník jest nucen zpravidla spokojiti se s bytem co možno nejskrovnějším. Potřeba bydlení jest ovšem tak důležitá, že přílišná šetrnost v tomto směru není nikterak místna. Ideálním požadavkem by bylo, aby každý opatřiti sobě mohl byt pohodlný a prostorný. Avšak pohříchu průměrný důchod dělnictva není tak vysoký a poměry bytové nejsou tak příznivé, aby onomu požadavku bylo lze vyhověti. A tak uskrovnění jde v tomto směru často i pod míru zdravotně přípustnou. Mnoho rodin nuceno jest spokojiti se bytem o jediné místnosti, v níž se spí, jí, vaří, pere, pracuje, celý život prožívá, beze zřetele k počtu členů rodiny, jich pohlaví, stáří, snad i společně s podnájemníky, nocleháři atd.⁹⁾

jídelny, čítárny, knihovny atd. Pobyt se poskytuje nejdéle na týden. Snídaně stojí 4 d, oběd 6 d. Lihové nápoje a hra v karty nejsou dovoleny. Kapitál zařizovací zúrokuje se 4 1/2 %. (Sr. *Oppenheimer*: »Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England«, 132, násl., *Russel*: »The Housing of the Working People«.) O zdravotním dozoru k noclehárnám sr. *Bötzow*: Die Wohnungsfrage in England (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97.. 128.).

⁹⁾ Slova *Philippovichova* (»Wiener Wohnungsverhältnisse«, Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat. VII., 1894, 236) o bytových poměrech vídeňských platí dojista bohužel i o většině velkých měst ostatních: »Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung, sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hinabgesunken oder hineingeboren wurde, muss körperlich und geistig verkümmern und verwelken oder verwildern.« A *Schmoller* (na u. m. 348) dí: »...so nötigt die heutige Gesellschaft

Místnosti dvě, pokoj a kuchyně, bývají již známkou jakéhosi blahobytu, jehož si ve velkých městech jen dělnictvo líp postavené může dopřát. Avšak právě o malé byty ve velkých městech bývá nouze. Poptávka po nich vždy značně převyšuje nabídku, při čemž netřeba se dáti mýliti námitkou, že přece bytů vůbec, i takových malých bytů, vždy jest dosti prázdných a nepronajatých a že tedy nabídka jich nikdy není vyčerpána. Neboť jest pravda sice, že jest i při největší nouzi bytové ještě dosti bytů prázdných, ale nikoliv proto, že by poptávky po nich nebylo, nýbrž proto, že jich cena jest příliš vysoká, přesahujíc platební způsobilost vrstev obyvatelstva, pro které jsou určeny. Prázdné byty svědčí tedy zpravidla o příliš vysokém jich nájemném a tato výše jest právě důkazem, že poptávka po bytech nabídku značně převyšuje.¹⁰⁾ Poněcháním bytů nepronajatými se nabídka bytová uměle obmezuje, vlastníci domů zůstávají si je v zásobě a ztrátu z nepronajetí bytů jim plynoucí nahrazují si tím značnějším zvýšením nájemného z bytů ostatních. Že tak činiti mohou, svědčí právě o jich hospodářské převaze zakládající se opět v převládající poptávce.

Tuto převládající poptávku bytovou nad nabídkou, jevíci se zejména při malých bytech, lze vysvětliti na jedné straně stálým příbytkem nového a nového obyvatelstva, na druhé straně poměrně malou chutí a ochotou soukromých podnikatelů domy s malými byty stavěti. Ačkoliv domy s takovými byty jsou dosti výnosny, poněvadž zkušenost ukazuje, že malý byt poměrně vždy jest dražší, než byt veliký,¹¹⁾ přece na druhé straně opět malé byty pro vlastníka domu mají některé nevýhody. Správa domů s malými byty jest obtížnější, namahavější i nepříjemnější (mnoho nájemníků různého druhu, časté spory a mrzutosti), škody plynoucí z užívání a poškození bytů bývají značnější, tedy náklad udržovací vyšší,

die unteren Schichten des grossstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit absoluter Notwendigkeit zum Zurücksinken auf ein Niveau der Barbarei und Bestialität, der Roheit und des Rowdythums, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten. Ich möchte behaupten, die grösste Gefahr für unsere Kultur droht von hier aus.«

¹⁰⁾ Sr. také *Hasse*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 31., 295).

¹¹⁾ Dle výsledků šetření ankety, pořádané v Mnichově, uvádí *Cohn* (Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie, 11) tyto číslice, dle kterých při bytech o 1 pokoji klesá nájemné se stoupající prostorností bytu:

nebezpečí neplacení nájemného a bezvýslednosti exekuce větší, ježto majetnost a solventnost nájemníků bývá tu skrovnější. Vedle toho blízkost a sousedství nájemníků bydlících v malých bytech a náležejících z pravidla k nižší společenské třídě, odpuzuje a odráží nájemníky majetnější z t. zv. lepších kruhů, znehodnocuje tím cenu ostatních i větších bytů, činí dům nesnadněji prodatelným, dodává jeho okolí a celé části města ráz chudoby a zdržuje tak stoupání ceny půdy. Odtud ona nechuť stavebních podnikatelů ke stavbám domů s malými byty zejména tam, kde mají naději, že i byty větší pronajmou, ježto vědí, že dům s pronajatými byty většími snáze a výhodněji prodají, než s byty malými. Tím lze poměrný nedostatek malých bytů přirozeně vysvětliti.¹⁹⁾

Druhá vada, jeví se právě co do bytových poměrů nemajetných tříd, jest poměrná přeplněnost bytů. Ona plyne již z omezenosti bytu samé. Člověk potřebuje k přebývání určitého

Prostornost v m ²	průměrné roční nájemné za 1 m ² v markách	Prostornost v m ²	průměrné roční nájemné za 1 m ² v markách
do 9	10·7	23—24	4·9
10—11	9·7	25—27	5·8
12—13	9·4	28—30	5·2
14—15	7·9	31—33	4·2
16—17	7·4	34—36	3·8
18—19	7·1	36—40	3·8
20	5·5	přes 40	2·7
21—22	5·3		

Dle *Philippoviche* (Wiener Wohnungsverhältnisse) činilo r. 1900 ve Vídni průměrné nájemné ve zlatých

		na 1 m ² plochy	na 1 m ³ prostoru
z bytů o 1 místnosti	59·99	5·14	1·73
„ „ 2 místnostech	97·80	4·08	1·47
„ „ 3 „	145·75	3·71	1·31

Dle *Singera* (Untersuchungen über die socialen Zustände in den Fabrikbezirken des nordöstlichen Böhmens, 183) stojí 1 m³ bytového prostoru v průmyslových místech severních Čech ročně 3 zl. 24 kr., kdežto v palácích v 1. patře na vídeňské okružní třídě jen 2 zl. 85 kr. V Basileji dle *Büchera* (Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel) stál 1 m³ bytového prostoru v bytech o počtu pokojů franků:

1	2	3	5	6	7 až 9	10
4·04	3·95	3·56	3·36	3·16	3·21	2·93

¹⁹⁾ Srv. také *Schmoller* na u. m. 352.

vzduchového prostoru,¹³⁾ nedostává-li se ho, má to škodlivé účinky zdravotní za následek. Avšak většina malých bytů jest přeplněna.¹⁴⁾ Byt o jediné místnosti dojista již tehdy nazvati lze přeplněným, je-li obýván celou rodinou, třeba rodina ta čítala jen málo členů. Zpravidla ovšem každá rodina čítá více členů, často velký počet, různého pohlaví i věku. Někdy dokonce přijímá rodina taková, zejména má-li byt o pokoji a kuchyni, v podnájem ještě cizí osoby, podnajímníky a nocleháře, za účelem částečné úhrady nájemného. Druhdy bývá takových noclehářů i několik současně, čímž přeplněnost bytu se velice zvyšuje. A skutečně, jak statistika bytová o tom poučuje, setkáváme se s úkazy přeplněnosti bytové ve všech velkých městech a někdy s poměry ve směru tom přímo neuvěřitelnými.¹⁵⁾

¹³⁾ O velikosti potřebného vzduchového prostoru pro přebývání jsou se stanoviska zdravotní ovšem názory dosti nestejný. Srv. zejména *Oerterlen*: Handbuch der Hygiene, *Hirt*: System der Gesundheitspflege, *Manega*: Die Anlage der Arbeiterwohnungen, *Leuthold*: Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Grossstädten erwartet werden? (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30.) Požadavky zdravotní, formulované německým spolkem pro veřejné zdravotnictví, uvádí *Reincke*: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 11 násl.). Co do platných ustanovení stavebních řádů v tom směru srov. pro Německo: *Schilling* a *Stübgen*: Die Bauordnung (Spisů spolku pro soc. politiku sv. 95., 208 a násl.). Rakouská nejvyšší zdravotní rada stanovila minimální požadavky co do prostornosti obytných místností takto: pro každou osobu přes 1 rok starou vzduchový prostor nejméně 10 m³ a plocha nejméně 4 m². Minimální výše bytů 2·5–3 m. Při bytech sestávajících pouze z pokoje a kuchyně má pokoj míti prostor nejméně 24 m³, kuchyně 6 m³. (*Gruber*: Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheitspflege betreffenden Beziehungen. Bericht erstattet vom k. k. obersten Sanitätsrath, Vídeň, 1892). Dle rakouského zákona z 9./2. 1892, týkajícího se slev daňových pro byty dělnické, měly jen takové byty výhod těchto poživati, jež při jedné místnosti měly plochy aspoň 15 m², při dvou místnostech aspoň 40 m². Dle nového zákona ze 8./7. 1902 má plocha ta činiti při 1 místnosti 16 až 25 m², při 2 místnostech 20 až 35 m², při 3 a více místnostech 30 až 80 m².

¹⁴⁾ Pojem přeplněnosti bytové není ovšem se statisticky technického stanoviska ustálen. Nejdokonaleji by vystihovalo věc vyšetření kubické prostornosti, připadající na 1 osobu. Avšak takové vyšetření zpravidla jest velmi nesnadno. Proto spokojuje se technika statistická někdy jen prostorností čtverečnou, neb dokonce jen počtem místností (zejména výtopných), beze zřetele k jich velikosti, v poměru k počtu jich obyvatelů a i tu tento počet nebývá všude brán stejnou číslicí. (Sr. *Bráf* na u. m. 14.)

Bylo již podotčeno, že s přeplněností bytů souvisí další jich vada, vážné nedostatky zdravotní. Přeplněný byt sám o sobě, byť jinak zdravotním požadavkům vyhovoval, jest nezdravým, postrádá dostatek prostornosti a vzdušnosti. Ovšem i mimo přeplněnost objevují se při bydlení různé samostatné závady zdravotní. Některé z nich jsou přirozenými následky přebývání ve velkém městě, zvláště tam, kde veřejným poměrům zdravotním nevěnuje se dostatečná péče. Tak nedostatek čerstvého vzduchu (nepečlivé čištění ulic, kouř, saze, četné továrny, málo sadů a zahrad), špatná pitná voda, chatrná kanalisace atd. Jiné mají ovšem původ v zdravotních nepřístojnostech domů a bytů samých. Tak nedostatek vzduchu a světla v úzkých ulicích s mnohopatrovými domy a v příbytcích ústících ve hluboké, těsné dvory, tma a vlhkost v bytech sklepních, nedostatek čistoty vůbec, temné kuchyně, vadné záchody, používání místností obytných k účelům živnostním atd. Není pochybnosti ovšem, že mnoho zdravotních závad zavinují sami ti, kdož v nedostatečných příbytcích takových nuceni jsou bydleti. Nízká životní míra, zanedbaná výchova, hluboká úroveň kulturní, pokleslá mravnost otupují tělo i ducha, zvykají oně špině a spustlosti, ve které po hříchu co do bytových poměrů dnes proletářstvo všech velikých měst se dusí. Ba zkušenost učí, že často i dobrá snaha o zlepšení bytových poměrů byla tím zmařena, že příbytky, jinak vyhovující, od svých nájemníků za krátký čas byly spustošeny a neobývatelnými učiněny. Než i tu kvapné odsuzování nebylo by vždy spravedливо, neboť, možno-li kde, lze zajisté právě tu mluvit nejčastěji o sociální vině kolektivní.¹⁶⁾

¹⁶⁾ Některá bližší data o přeplněných bytech uvedena jsou ve statistice bytové v příloze. Dle *Philippoviche* (*Wiener Wohnungsverhältnisse*, na u. m. 217) nalézaly se r. 1890 ve Vídni byty

s počtem osob	plochou m ²	prostorem m ³
4	6·9	20·0
5	5·0	15·0
4	7·5	19·5
3	6·5	18·7
6	6·1	19·0
4	5·3	14·8
2	5·6	16·4

¹⁶⁾ O důležitosti výchovy nižších tříd za účelem povznesení životní míry bytové sr. *Schmoller* na u. m. 354.

V odlišné podobě, třeba příčiny její nebyly jiné, jeví se otázka bytová se zřetelem k třídám majetnější. Zde hrubé vady a nedostatky bytové nebíjí sice tak do očí, bylo by však mylné se domnívati, že až k těmto vrstvám otázka bytová nesahá. Má ovšem jiný ráz. Vyššími důchody podmíněná vyšší míra životní nepřípuští zde sice křiklavých závad zdravotních a přeplněnost bytovou, ale vyskytují se opět jiné příčiny ku steskům. Jest to především málo vyhovující účelnost bytů. Byty v domech starších postrádají oněch účelných zařízení, jež stoupající potřeby přítomnosti — nejen hmotné, nýbrž i osvětlné — vyžadují ku př. osamocené uzavřenosti bytu, jež aspoň do jisté míry i v činžovních kasárnech umožňuje nerušené bydlení rodinné, pohodlného příslušenství bytového, jako jest předstíň, koupelna, pokoj služby, kloset, spíž, sklep, jistých společných zařízení, jako jsou prádelna, zdviž a podobně. Zpravidla postrádají byty ve starých domech i dostatečného denního světla (zejména kuchyně a schodiště), pohodlného přístupu, čistoty, zařízení vodo- a plynovodu a j. Naproti tomu byty v domech novějších vyznačují se sice všemi těmito vlastnostmi, jež náležejí k novodobým potřebám pohodlného bydlení, ano oplývají ve směru tom často až přepychem neodůvodněným, avšak mají opět vady jiné, pro které mnohé rodiny přece ještě raději dávají přednost bydlení v domech starších. V domech nových bývá totiž obyčejně všechna plocha zastavitelná až do krajní meze využitkována. Proto nejen příslušenství bytové (kuchyně, předstíň, koupelny) co do prostoru obmezeno jest na míru nejmenší na úkor praktické potřeby, nýbrž i samy obytné pokoje zpravidla tak jsou těsné a málo prostorné, že ani nejn nutnější nábytek v nich umístění nenalezne, nehledíc k nedostatečnému vzduchovému prostoru takových místností. Vedle toho jsou moderní činžovní budovy vlastně rozsáhlými kasárnami, ve kterých v každém poschodí tísni se často několik nájemníků. Třeba byty tu byly od sebe odděleny a přímý styk jednotlivých rodin nebyl nutný, přece při četném, na vzájem se stýkajícím služebnictvu nejružnější události a důvěrnosti rodinného života nezůstanou před cizími zraky stajeny. Také stavební důkladnost nových domů, ponejvíce stavebními podnikateli za účelem co nejrychlejšího prodeje postavených, nebývá vždy nejlepší. Tenké stěny propouštějí zvuky (piana!) i hlasy, zdi se chvějí a stropy otrásají, podlahy bortí, kamna kouří, vo-

dovod prosakuje atd., takže již z těchto důvodů někteří nájemníci dávají opět přednost domům starším.

Větší ještě vadou než neúčelnost bytů jsou ve velkých městech zpravidla značné vzdálenosti příbytků od místa denního zaměstnání obyvatelů jich. Z důvodů, o nichž bude ještě pojednáno, jest valná část velkoměstského obyvatelstva nucena bydleti velmi daleko od svého pracovního působiště. Platí to o obchodnících, úřednících, příslušnících svobodných povolání a j., jichž sídlo působení nalézá se zpravidla blíže středu města aneb v oživenější vnitřní jeho části. Ale tam pro obmezenost místa všichni bydleti ani nemohou, neboť mnoho plochy tu zabírají ulice, náměstí, veřejné budovy, obchodní místnosti, krámy, písárny a pod. Zbývá tudíž poměrně málo místa na soukromé byty. Již z toho důvodu, nehledíc k související s tím drahotě tam se nalézajících bytů, o níž ještě bude promluveno, nucena jest velká většina lidí zde zaměstnaných bydleti jinde, v části města snad dosti vzdálené. V městech světových někdy celé hodiny cesty i více jest třeba, než z obvodu města dospěje se do jeho středu. A tuto cestu mnohý nucen jest vykonati dvakrát i čtyřikrát denně. Jaká ztráta času i tělesných sil! V nové době odpomáhají tu ovšem vydatně zdokonalené prostředky dopravní: omnibusy, koňské a elektrické uliční dráhy, podzemní a vrchní městské dráhy, parníky (v Paříži na Seině!) atd. Leč ztráta času se tím jen zmírní, zcela nikdy neodpadne (zmeškání spojení, přestupování a pod.). Mimo to třeba také počítati s náklady dopravními. Třeba jízdné bylo sebe nepatrnější, přece každodenní a snad několikrát denní jeho placení nejen za vlastní osobu, nýbrž i za členy rodiny (návštěva školy, nákup atd.), tvoří ročně obnos, který bydlení ve vzdálenější čtvrti opět zdražuje.

A tím přicházíme právě k hlavní vadě velkoměstských poměrů bytových, jež dnes jest předním a oprávněným zdrojem stesků všech tříd a stavů, ku drahotě bytové. Ve všech velkých městech dnes setkáváme se s vysokým poměrně nájemným, třeba co do jednotlivých měst byly v tomto směru rozdíly. Vždy však nájemné ve velkých městech daleko jest vyšší, než v městech malých a městech venkovských. Jest známo, že dnes ve velkých městech náklad, který vyžaduje ukojování potřeby bytové, jest nepoměrně vysoký a že s klesajícími důchody relativně stoupá, tedy čím nemajetnější třídy, tím větší poměrně část celkového

jich důchodu nájemné zabírá.¹⁷⁾ A nelze očekávat, že by vysoké nájemné v budoucnosti se snížilo, naopak jeví tendenci stále stoupající. Proč tomu tak jest, bude předmětem další úvahy,

¹⁷⁾ Dle výpočtů ředitele městského statistického úřadu berlínského *Schwabe* sestavených pro rok 1867 a uvedených u *Engla* (na u. m. 11) činí nutné výdaje na nájemné při výši ročních důchodů:

důchod tolarů	nájemné tolarů	v pctech
300	72·3	24·10
500	110·55	22·11
750	150—	20·00
1000	275·50	27·50
1500	350·85	23·39
2000	401·20	20·56
2500	471·75	18·87
3000	522—	17·40
3500	568·75	16·25
4000	604·80	15·12
4500	641·25	14·25
5000	673·50	13·47
7500	807·75	10·77
10.000	920—	9·20

Při stále stoupajícím nájemném se od doby té procento výdajů na nájemné zajisté ještě dále pošinulo.

Dle *Neefea* (na u. m. 196) činilo nájemné procent důchodů:

Důchody	Hamburk 1882	Vratislav 1880	Lipsko 1875	Drážďany 1880	Berlin 1876
do 600 marek	26·5	28·7	29·9	26·8	
601— 1200 »	23·5	21·0	21·2	18·4	24·7
1201— 1800 »	18·9	20·8	19·7	16·3	21·8
1801— 2400 »	19·5	19·1	20·4	15·9	21·6
2401— 3000 »	18·8	19·7	18·3	15·4	18·6
3001— 3600 »	17·9	19·8	16·9	15·3	21·3
3601— 4800 »	17·8	18·3	15·5	15·4	18·6
4801— 6000 »	18·3	18·3	15·4	14·6	17·9
6001—12.000 »	16·7	13·7	13·1	13·0	15·0
12.001—30.000 »	12·2	8·9	8·4	9·9	11·7
30.001—60.000 »	8·1	3·6	5·5	7·1	8·8
přes 60.000 »	3·9	3·4	1·9	3·9	3·6

Sr. také *Herchner*, na u. m. 244.

Pro poměry americké zajímavá jsou ve směru tom šetření pracovního úřadu pro Massachussetts, jež sděluje *Weber* (*Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt*, 59). Dle nich činilo nájemné průměrně procent důchodů:

stačí prozatím fakt zkušeností prokázaný, že tomu skutečně tak jest.

Konečně i další nepříznivý zjev, ovšem již z neutěšených bytových poměrů vyplývající, jest neobvyčejná stěhovavosť velkoměstského obyvatelstva.¹⁸⁾ Střídání bytů a stěhování jest ve velkých městech velmi časté a málo jest poměrně nájemníků, kteří delší řadu let v témž bytě setrvají. Většina z nich nečiní tak ze zábavy, a ráda, vždyť každé měnění bytu spojeno jest s náklady, škodami

při důchodech do výše 200 doll.	15'48
» » 201— 300 »	14'65
» » 301— 400 »	14'98
» » 401— 500 »	15 29
» » 501— 600 »	14'15
» » 601— 700 »	15'54
» » 701— 800 »	15'60
» » 801— 900 »	16'09
» » 901—1000 »	14'96
» » 1001—1100 »	15'12
» » 1101—1200 »	12'23
» » přes 1200 »	12'59

V Londýně dle *Aschrotta* (Die Arbeiterwohnungsfrage in England, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 30., 99) činí nájemné

u 12% všeho dělnictva méně než 20% týdenní mzdy	
» 42% » » 20 až 25% » »	
» 46% » » 25 » 50% » »	

¹⁸⁾ O častém stěhování nájemníků v městech německých svědčí data uvedená *Neefem* (na u. m. 194, pak Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, 1898). Tíž nájemníci bydlili v témž bytě z 1000 obydlených bytů r. 1895

	méně než 6 měsíců	6—12 měsíců	3 až 4 roky
Berlín	96'2	121'5	75'9
Drážďany	164'3	104'2	80'7
Hamburk	289'2	23'4	71'2
Lipsko	156'0	103'8	90'8
Mnichov	206'6	116'0	78'0
Vratislav	191'6	106'9	82'2

R. 1880 bylo v Berlíně dle *Bertholda* (Wohnverhältnisse in Berlin, insbesondere die der armeren Klassen, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 31.) obydleno týmiž nájemníky z 1000 bytů:

kratěji než 1 rok	1—2 roky	2—3 roky	3—4 roky	přes 4 roky
350	196	129	81	244

Ve Vídni bylo dle *Philippoviche* (»Wohnungsverhältnisse in oesterreichischen Städten, insbesondere in Wien« ve sbírce »Sociale Verwaltung in

a nepohodlím (staré pořekadlo: dvakrát stěhovat — jednou vyhořet!), avšak nejrůznější vady a nedostatky bytové, jakož i zejména zvyšování nájemného je nutí k výpovědi a hledání nového příbytku. Ale záhy shledají, že i tento není bezvadný a tak nastává snad opět stěhování na novo. Tím bydlení zase se zdražuje, nehledíc k etickému momentu, jaký nepopíratelně má stálost bydlení v útulném, dlouholetým klidným životem rodinným a sterými vzpomínkami posvěceném bytě, v němž vyrostla celá mladší pokolení. S takovou příbytkovou idyllou se ovšem dnes ve velkých městech setkáváme již jen velmi zřídka.

Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts*) v r. 1897 dáno soudních výpovědí z bytů:

půlletních	2.010
čtvrtletních	33.506
14denních a kratších	78.433
celkem	113.949,

při čemž v zámožné části města I. okresu připadla 1 výpověď na 26·5 obyvatelů, v dělnickém XVI. okresu již na 11·51 obyvatelů.

V rakouských velkých městech dle sčítání z r. 1900 (Oesterr. Statistik LXV.) bydlili nájemníci v témž bytě let:

	0—1	1—2	2—3	3—6	6—10	10—15	přes 15
Vídeň	82.472	39.936	30.634	62.767	29.163	17.293	19.321
Linec	2.107	1.539	1.160	2.607	1.131	786	1.086
Št. Hradec	8.369	3.776	3.034	5.587	2.535	1.590	2.163
Terst	5.736	2.956	2.725	5.999	2.928	2.127	2.681
Liberec	1.264	933	857	1.163	702	540	725
Plzeň	2.754	1.731	1.270	2.577	1.005	539	882
Brno	4.755	2.570	1.987	3.817	1.849	1.125	1.533
Krakov	4 354	1.928	1.386	2.210	943	538	624
Praha	9.276	5.198	4.371	7.234	4.289	2.991	4.370
Pražs. předm. . .	11.528	6.712	5.932	4.814	2.705	1.124	353
Praha i předm. .	20.804	11.910	10.303	12.048	6.994	4.115	4.723

V relativních číslicích:

	méně 1 roku	1—2 let	2—3 l.	3—6 l.	6—10 l.	10—20 l.	přes 20 l.	neznámo
Vídeň	24·8	12·2	9·5	19·9	9·5	5·9	6·7	11·5
Linec s předm. .	19·3	12·1	9·6	21·0	9·4	6·2	9·2	13·2
Št. Hradec . . .	28·0	12·8	10·5	19·6	9·2	5·8	8·3	5·8
Terst s předm. .	22·1	10·8	10·1	22·0	10·9	7·9	12·9	3·3
Liberec s předm. .	20·8	14·9	11·8	17·4	9·8	7·3	9·7	8·3
Plzeň	22·2	14·3	10·7	22·1	9·3	5·1	8·3	8·0
Brno	23·0	12·5	9·8	19·1	9·4	5·8	8·1	12·3
Krakov s předm. .	30·0	12·8	9·6	16·4	7·2	4·0	4·5	15·5

Vady a nedostatky bytové, třeba v různých podobách se jeví, avšak z jednoho zdroje prýšící, mají ovšem nepříznivé účinky v mohých směrech.¹⁹⁾

Neuspokojivé poměry bytové mají především stinné účinky sociální. Tyto plynou z důležitosti potřeby bytové samé. Děje-li se ukojování této potřeby způsobem nedokonalým a nedostatečným, trpí tím celkový stav obyvatelstva vůbec, zejména ovšem vrstev nemajetných. Vysoké nájemné, jak bylo již vytčeno, pohlcuje příliš velkou část důchodů na úkor uhražování potřeb ostatních, zvláště i potřeb osvětlných. Životní míra obyvatelstva se tím stlačuje a snižuje. Proto neutěšené poměry sociální, nízká životní míra, opožděnost kulturní, provázeny jsou zpravidla i nepříznivými poměry bytovými.

Nedostatky bytové mají ovšem též vážné závady zdravotní.²⁰⁾ Nezdravý byt jest příčinou četných chorob a nemocí. Zejména

¹⁹⁾ Sr. *Schäffle*: Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft, II. Excurs zur Wohnungsfrage, 3. vyd., 548 násl.

²⁰⁾ Souvislost bytových poměrů se zdravotním i mravním stavem obyvatelstva dá se i statisticky sledovati. Dle *Philippoviche* (Wohnungsverhältnisse i. d. oesterr. Städten a Wiener Wohnungsverhältnisse, 271) bylo ve Vídni:

okres	r. 1890 ze 100 bytů bytů přeplněných	se 100 osob bydlilo v bytech o 1—2 míst- nostech	okres	z 1000 obyvatelů r. 1891 jich zemřelo	okres	se 100 zemřelých byli ve věku do 1 roku
X.	18·52	61·51	X.	35·0	X.	39·59
XII.	17·75	60·47	XI.	32·3	XVI.	38·00
XVI.	16·94	60·84	XVI.	32·0	XI.	36·33
XI.	16·87	54·82	XII.	31·3	XII.	35·20
XIV.	13·36	50·81	XIII.	30·1	XIV.	35·40
XVII.	12·79	49·76	XVII.	28·4	XVII.	34·56
XIII.	12·04	48·49	XIV.	26·7	XIII.	33·06
XIX.	10·54	39·48	XIX.	26·3	XVIII.	31·84
XV.	8·53	37·24	V.	24·2	XIX.	31·34
XVIII.	8·38	39·74	XVIII.	23·7	XV.	31·11
II.	7·59	24·27	XV.	23·4	II.	30·94
V.	6·74	34·65	III.	22·6	V.	30·50
III.	6·64	27·73	II.	21·7	III.	29·11
IX.	3·51	20·93	VIII.	20·6	IX.	25·34
VI.	3·03	18·85	VI.	18·6	VIII.	20·75
VIII.	2·40	18·71	VII.	16·9	VI.	19·84
VII.	2·39	19·21	IX.	16·8	VII.	19·29
IV.	1·92	14·08	IV.	16·7	IV.	19·00
I.	1·16	7·43	I.	11·6	I.	9·75
Průměrně	8·91	35·47	Průměrně	23·9		

dětem a osobám slabším, jichž ústrojí méně jest schopno různým chorobám vzdorovati, může nezdravý, temný, vlhký, nízký, těsný byt způsobiti na zdraví škodu nenahraditelnou. Jest také známo, že přeplněnost bytů jest nejurodnější půdou a nebudnější séměništěm různých nakažlivých nemocí. Všechny sdělné choroby, ve velkých městech řádící, nalézají největšího rozšíření v částech

V Lipsku dle *Knappa* (Mittheilungen des statistischen Bureau der Stadt Leipzig, 8) v roce 1872 byly tyto číslice úmrtnosti:

v bytech s průměrným obyvatelstvem 1 pokoje	do 1 roku	od 1—3 roků	přes 3 roky	vůbec
méně než 2 osoby .	0·268	0·045	0·012	0·018
2 až 3 > .	0·330	0·066	0·013	0·022
přes 3 > .	0·500	0·085	0·016	0·030
	0·331	0·060	0·023	0·021

Ze starších dat výmluvné jsou číslice *Saxovy* (na u. m.). Ve světových městech evropských:

	připadalo oby- vatelů na jeden újm	činila úmrtnost na 1000 obyvatelů	poměr neman- želských porodů k manž. činil %	nájemné pohlcova- lo část dů- chodů
Londýn .	8	24	4	$\frac{1}{10}$ až $\frac{1}{8}$
Berlín . .	32	25	16	$\frac{1}{8}$ až $\frac{1}{4}$
Paříž . .	35	28	20	$\frac{1}{4}$
Petrohrad	52	41	26	?
Vídeň . .	55	47	51	$\frac{1}{4}$ až $\frac{1}{8}$

Dle týmž citovaného *Holea* (The homes of the working classes with suggestions for their improvement) činily v Anglii:

	průměrný lidský věk	úmrtnost dětí	úmrtnost vůbec pro mille
ve vyšších společenských třídách	44 roků	1 : 4·5 narozených	17
ve středních > .	25 >	1 : 2·5 >	22
v dělnických > .	22 >	1 : 2·0 >	36

V jiných městech obnášel průměrný lidský věk roků:

	Brussel	Curych
v lepších čtvrtích	53	40
v dělnických čtvrtích	29	28·3

Dále uvádí *Sax* dle *Robertse* (The physical condition of the labouring classes resulting from the state of their dwellings), že z 18.000 osob, jež v roce 1849 v Londýně zemřely cholerou, příslušelo per mille třídám:

vyšším	středním	dělnickým
26	157	817

Dle *Villerméa* umírala v Paříži ve čtvrtích:

se 7% špatných bytů vždy 1 osoba ze 72	
> 22% > > > > 65	
> 38% > > > > 45	

Srv. také *Marcuse*: Wohnungsfrage und Tuberkulose (Soc. Praxis, XII.).

města obývaných chudinou. Také každá zhoubná epidemie nalézá v nezdravých čtvrtích velkoměstských hlavní svou oporu. Souvisí to s neuspokojivými poměry bytovými, zejména s nedostatkem opatření zdravotních, čistoty, přeplněností bytovou atd.

Také po etické stránce nepříznivé poměry bytové nelze podceňovati. Netřeba ani zmiňovati se o hrubých závadách mravních, jaké má nevyhnutelně za následek přeplněnost bytů, když často v téže místnosti společně děti i dospělé osoby různého pohlaví, mnohdy navzájem cizí a mravně sešlé, spolu bydlí a noclehují. Stačí jen poukázati k tomu, jak zhoubné účinky nevyhovující byt může mít na samotný život rodinný. Pohodlný, prostorný a útulný přibytěk jest zajisté důležitou zárukou spokojeného života rodinného. Kde byt vlastností těchto postrádá, tam obyčejně muž nerad zdržuje se doma u rodiny, spěchá, pokud lze, do hostince a do cizí společnosti. Kolik sešlých alkoholiků, kolik nešťastných manželství a rodinných dramát má na svědomí pouze špatný, nehostinný a nepřívětivý byt! A jak spokojenou cítiti se může žena a hospodyně, je-li nucena trávit celý svůj život v temném, vlhkém a špinavém brlohu, přeplněném snad i cizími nocleháři, v němž o pořádku, úklidu a čistotě nemůže býti ani řeči!

Jest proto zcela přirozeno, že bytová otázka pro svou důležitost a svůj akutní ráz, s jakým zejména od druhé polovice minulého století vystupuje, stala se předmětem šetření a úvah, jak teoretických tak i praktických o prostředcích, jakými by bylo lze nedostatku bytovým čeliti.²¹⁾ Vyrostla bohatá a obsáhlá literatura,²²⁾ jež s různých hledisek otázkou bytovou se zabývá a v níž také naznačeny jsou četné cesty a prostředky k jejímu řešení.²³⁾

²¹⁾ Otázkou bytovou zabývaly se zejména již sjezdy německých národních hospodářů v letech šedesátých, zvláště sjezd v Norimberku r. 1865, v Hamburku r. 1867, ve Vídni r. 1873, pak schůze spolku pro sociální politiku r. 1872 v Eisenachu, r. 1886 ve Frankfurtě n./M. a r. 1901 v Mnichově, schůze německého spolku pro veřejné zdravotnictví, r. 1875 v Mnichově, r. 1885 ve Freiburgu, r. 1888 ve Frankfurtě, r. 1889 ve Štrassburku, r. 1891 v Lipsku, r. 1895 ve Štuttgartě, r. 1898 v Kolíně n./R., dále mezinárodní bytové sjezdy v Paříži r. 1900, v Düsseldorfě r. 1902, německý bytový sjezd ve Frankfurtě r. 1904 atd. Podobně programy a sjezdy strany sociálně-demokratické.

²²⁾ Literatura. ta uvedena jest v dodatku.

²³⁾ Jak kaleidoskopicky pestré dle různých stanovisek a názorů prostředky takové býti mohou, znázorňuje seznam návrhů podaných pouze v roce 883 v městské radě pařížské a sestavený *Raffalovichem* (*Die Woh-*

Prostředky ty ovšem různé jsou povahy a různého dosahu.²⁴⁾ Dle metody přejaté z jiných oborů hospodářské politiky lze i v oboru otázky bytové prostředky ty roztřídit na malé a velké. Jsou to totiž s jedné strany ony prostředky, jež se celkem přimykají platným poměrům a zařízením, jež nevyžadují žádných podstatných jich změn a převratů a jež spokojují se namnoze tím, že pokouší se cestou svépomocnou o odstranění závad bytových. S druhé strany pak jsou to prostředky takové, které v akci svépomocné nevidí jediný dostačitelný prostředek k nápravě, nýbrž které domahají se v určitých, ovšem opět různých směrech, zásahu moci veřejné v úpravu poměrů bytových, ať již cestou zákonodárství, ku př. zdravotního, stavebního, civilně-právního atd., aneb u výkonu správy veřejné. Požadavky ve směru tom kladené mohou být opět velmi různého dosahu. Nejdále při tom jde hnutí t. zv. reformy půdy (Bodenreform), jehož stoupenci požadují pronikavou revisi úpravy poměrů právních, zejména i dnešního soukromého práva vlastnického, k půdě nemovitě.

Ačkoliv účelem naším není obírat se podrobně všemi stránkami otázky bytové, aniž zejména vypočítávati všechny návrhy na její řešení, přes to za příčinou bližšího osvětlení celé věci i objasnění stanoviska vlastního bude záhodno aspoň v stručnosti k nejdůležitějším návrhům takovým přihlédnouti, soustavně je seřaditi a pokud možno kriticky oceniti.

Jako každé sociální zlo, také otázka bytová nalézá první zdroj nápravy v altruismu. Láska k bližnímu jest vzácný dar; uložený v srdce lidské, jímž velké a požehnané činy se provádějí a mnoho bídy ve světě se zmenšuje a zmírňuje. Přemnoho lidí činí dobrodiní z vnitřní nutnosti, považujíce to za mravní povinnost i cítíce z toho

nunungsfrage in Frankreich, Spisů spol. pro soc. pol. 31, 47 násl.). V pěkném soustavném pořadí uvedeny jsou prostředky směřující k řešení otázky bytové v pruských ministerských výnosech z 19./3. 1901, jež otištěny jsou v příloze.

²⁴⁾ Rozumí se, že v různých zemích, dle toho s jakou ostroostí v nich otázka bytová vystupuje a dle jich průmyslového i osvětlného vývoje, i praktické pokroky co do jejího řešení jsou různé. *Fuchs* ve svém referátě na sjezdu spolku pro sociální politiku v Mnichově r. 1901 označil ve směru tom jakožto poměrně nepokročilejší země Anglii, Belgii, Švýcars, soustátí americké, jako méně pokročilé Německo, Švédsko, Norsko, Dánsko a jako poměrně nejopozdilejší Francii, Itálii, Rusko a pohřbchu i Rakousko. (Spisy spolku pro soc. pol. 98, 17.)

hluboké uspokojení. Již z toho důvodu by bylo dojista nesprávnou soukromé dobročinnosti klásti nějaké překážky. Ovšem nutno souhlasiti s požadavkem, aby prováděna byla účelně a aby soustavně byla organisována. A právě jedním z oborů, na kterém hnutí filantropické velmi účinně může se osvědčovati, jest poskytování hmotných prostředků k účelnému řešení otázky bytové. Ovšem odpomoc ta může se týkati opět jen tříd nejchudších a nedostatků bytových nejkřiklavějších. V tom směru však, zejména v některých zemích, dobročinnost soukromá vykazuje opravdu velkolepé vzory, jichž nápodobení by mělo býti ušlechtilou ctižádostí všech, kdo touží po tom zůstaviti světlou památku jména svého v dějinách lidské dobročinnosti.²⁵⁾ K těmto ryze karitativním zařízením přidružují se

²⁵⁾ Příklady soukromé takové štědrosti jest bohata zejména Anglie. Sluší tu především uvéstí jméno Jiřího Peabodya. Tento věnoval r. 1862 a ještě i v pozdějších letech značnou sumu celkem 500.000 liber k účelu vystavění obytných domů pro dělníky. Také skutečně byla v londýnské čtvrti dělnické zakoupena celá řada domů a upravena tak, aby za levné týdenní nájemné dělnictvu mohla sloužiti za příbytky. Příbytků těch jest celkem 5121 s 11637 pokoji a sice 842 1pokojových, 2412 2pokojových, 1767 3pokojových, 100 4pokojových. Délka pokojů obnáší 3·75 m, šířka rovněž 3·75 m, výše 2·65 m. V jednopokojových bytech smí bydliti rodina s 1 malým dítětem, v 2pokojových s 2 až 4 dětmi. Průměrné týdenní nájemné činí 2 sh. 2 d. (2 K 60 h). Přes 4500 dělnických rodin s 20.000 osobami požívá zde levného a zdravého bydlení, neboť úmrtnost v těchto bytech byla o 4‰ nižší než v ostatním Londýně, úmrtnost dětí dokonce o 5·28‰ nižší. Čin Peabodyův nezůstal osamocen. Edvard Guinness věnoval r. 1889 k podobnému účelu 200.000 liber pro město Londýn a 50.000 liber pro město Dublin. Dosud zřízeno jest z tohoto věnování 2208 bytů s 4568 pokoji a sice 489 1pokojových, 1383 2pokojových, 539 3pokojových, 33 4pokojových. Plocha pokojů obnáší 15·6 m². Průměrné týdenní nájemné z 1 pokoje činí 2 sh. 1½ d. (2 K 55 h). Bydlí zde celkem 8116 osob. (Sr. *Oppenheimer*, na u. m., 102 násl. Soc. Praxis, XI., 897.) V Paříži vedle sledování jiných dobročinných účelů zřizuje také dělnické byty Société philanthropique z nadací bratří Heineů (750.000 fr.) a Gouina (*Zižek*, Die Wohnungsfrage in Frankreich, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 404.) Stejně účely sledují nadace v Gothenburku ve Švédsku, nadace Classenova v Kodani (24 domů), pak Wawelbergova nadace 300.000 rublů ve Varšavě. Podobně v Německu Abeggova nadace 60 000 marek z r. 1870 pro Gdansk (206 domů), »Königshausstiftung« v Norimberku zal. r. 1854, dále dělnická osada »Wilhelmsruhe« v Kolíně n./R. postavena Rathem nákladem 450.000 marek, rovněž tak v Düsseldorfě. Pak nadace Lalanceova 200.000 m. v Elsasku. Také ve Vídni jest bohaté jubilejní nadání císaře Františka Josefa I. skoro jednoho milionu zlatých, mající za účel zřizování dělnických bytů a štědré

a jim nejbližší jsou ony podniky, jež co do svého základu hospodářského spočívají nejen na odkazech neb darech, nýbrž používají též kapitálů vypůjčených, ovšem s vyloučením tendence zjištné, takže někdy výši dividendy předem obmezují. I při nich převládá ovšem v první řadě pohnutka dobročinnosti.²⁶⁾

obdařené městským rozšiřovacím fondem, rakouskou spořitelnou i soukromníky. Vystavěno zde dosud 9 domů se 137 byty, dak dvě noclehárny pro svobodné dělníky pro 101 osob. (*Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, 30 násl.)

²⁶⁾ Na podniky toho druhu na akciovém základě spočívající klade zejména *Schmoller* (na u. m.) velkou váhu. Co do praktických pokusů také zde stojí Anglie na prvním místě, kde podniky takové jsou hlavně společnostmi akciovými. Sem náleží r. 1841 založená londýnská společnost Metropolitan Association for Improving the Dwelling of the Industrious Classes s obmezenou dividendou 5%, resp. 4 1/2%, jež zřídila 1426 bytů, dále Improved Industrial Dwellings Company, jež vstoupila v život r. 1865 s akciovým kapitálem 500.000 liber a zřídila celkem 5539 bytů s 18.948 pokoji a 27.000 obyvateli. Byty jsou ovšem většinou 3pokojové, tedy pro majetnější třídy určené. Avšak průměrné týdenní nájemné za 1 pokoj není vyšší 2 sh. 1 1/4%, d. (2 K 60 h). Společnost vyplácí 5% dividendu. Dále Victoria Dwellings Association, založená r. 1875, jež zřídila 906 bytů pro 4500 osob, 1 a 2pokojových. Týdenní nájemné jest 2 sh. (2 K 40 h). Dividenda pouze 2 1/2%. Pak Artisan's Labourer's and General Dwellings Company, založená r. 1867 kapitálem 250.000 liber. Staví jednak jednorodinné domky dle různých typů, jednak dvourodinné. Nájem nejmenších domků stojí týdně 6 sh. (7 K 20 h). Původně byly domky pronajímány na dobu 99 let. Spůsob tento se však neosvědčil, ježto nájemníci často dávali pak celý domek v podnájem za mnohem vyšší nájemné, než sami platili. Nájemníků jest na 50.000. R 1896 založena byla Wharnccliffe Dwellings' Company, jež vystavěla domy s 538 2 a 3pokojovými byty, v nichž bydlí 2700 lidí. Společnost East End Dwellings Company zřizuje 1pokojové byty pro nejhudší dělníky za týdenní nájemné 1 sh. 6 d. (1 K 80 h). Čítá 4800 nájemníků. (Srov. *Oppenheimer*, na u. m. 107 násl., *Aschrott*, na u. m. 133 násl.) Roku 1864 vyvolala v život podobný podnik v Londýně na podnět Ruskinův Oktavie Hillová. Opatřivši si dostatečný kapitál, z větší části úvěrem, zřídila celou řadu dělnických obytných domů, jichž obyvatelé platí nájemné týdně. Nájemné to jest poměrně velmi levné, avšak za to podrobeni jsou nájemníci přísným předpisům, majícím za účel zachovati domácí kázeň. (Sr. *O. Hillová*: Homes of the London Poor.) Podobného rázu jsou ve Francii v Paříži společnost Sociétés anonymes des habitations ouvrières de Passy Auteuil, založená r. 1880, pak společnosti v Lillu, St. Quentinu, Amiensu, Remeši, Nancy, Le Havru, Rouenu, Orléansu, Lyoně, Bordeaux, Nimesu. (*Raffalovich* na u. m., 35 násl.) Z těchto však později některé zanikly. Roku 1890 založena byla Société française des habitations à bon marché v Paříži. V r. 1899 bylo

Nicméně bylo by zajisté mylné hledati v soukromé dobročinnosti rozřešení celé otázky bytové. Jako jinde, i tu soukromá dobročinnost může zjednatí mnohou úlevu od zla nejhoršího, plné nápravy však od ní očekávati nelze již pro nepoměr pohotově jsoucích prostředků a potřeb, jež ukojeny by býti měly. Neboť co znamená těch několik tisíc levných příbytků, jež soukromá dobročinnost může opatřiti, naproti té nekonečné poptávce statisíců a milionů lidí nemajetných, jež zůstává neuspokojena? Jest to krůpěj vody v široširé a bezmezné poušti.

Jest proto třeba ohlížeti se ještě po cestách jiných. Takovou jinou cestou jest dále akce svépomocná. Ty třídy obyvatelstva, které pociťují nejvíce vady bytové, postarejtež se především samy o nápravu. Tato náprava přirozeně záležeti má v odstranění nedostatku zdravých a levných příbytků, tedy v jich zřizování. Po-

ve Francii celkem 69 takových stavebních společností. (Sr. *Albrecht*: Die Wohnungsfrage in Frankreich, Spolku pro soc. pol. spisů sv. 97., 174 násl.) V Belgii působila společnost Immobilière bruxelloise, zal. r. 1865, společnosti v Antverpách (zal. r. 1867, do r. 1899 vystavěla 234 domů), v Lutychu (zal. r. 1867, do r. 1889 499 domů), v Tournai atd. (*Ver Hees*: Die Wohnungsfrage in Belgien, Sp. sp. pro soc. pol. sv. 97., 214.) V Itálii společnost L'Umanitaria v Milaně (byty za 2 mil. lir pro 5000 osob). V Rusku jest takových několik společností v Petrohradě, pak v Rize, Revalu, Tiflisu (*Berthenson*, Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland, Sp. sp. pro soc. pol. sv. 97., 282), ve Švédsku společnost »Man hem« v Stockholmu a v Gothenburku, v Dánsku v Kodani společnost zal. r. 1851 (62 domů) a několik dalších novějších společností (*Albrecht*, Die Wohnungsfrage in Dänemark, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 308). V Německu jest akciová společnost Alexandra Stiftung v Berlíně, vzniklá ze společnosti r. 1847 založené Berliner gemeinnützige Baugesellschaft s darovaným základním kapitálem 1000 dukátů carem Mikulášem I., tamtéž Verein zur Verbesserung kleiner Wohnungen, v Drážďanech Dresdner gemeinnütziger Bauverein, v Lipsku Verein für Erbauung billiger Wohnungen, Adersova bytová nadace v Düsseldorfě založená r. 1887, Mayerova nadace v Lipsku (zal. r. 1888), Schuldtova nadace v Hamburku, dále společnosti ve Stětině, Královci, Zhořelci, Stuttgartě, Frankfurtě n./M., Norimberku, Pforzheimu, ve Švýcarech v Curychu, v Rakousku v Lublani atd. (Sr. *Berthold*, na u. m., *Albrecht*, Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen u. s. w., Spisů spol. pro soc. pol. sv. 96.) Zajímavý a zdařený pokus následování příkladu Hillové učinil de Liagre v Lipsku. (Srv. *de Liagre*: Ein Versuch zur Beschaffung guter Wohnungen für Arme in Leipzig, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 31.) (Sr. také *Velich*, Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva, 19 násl.)

něvadž pak zkušenost ukazuje, že podněty soukromopodnikatelské ve směru tom nejsou dostačitelnými, aby skutečně potřebě v plné míře bylo vyhověno, jeví se záhodno; aby interessenti sami, to jest spotřebitelé bytoví, úkolu toho se chopili. Přirozeně nejedná se při tom o akci jednotlivců, neboť ti pro nedostatek potřebného kapitálu i odborné znalosti nejsou s to úkoly takové prováděti. Jinak sestoupí-li se k účelu tomu ve sdružení Sdružením získati lze dostatečného kapitálu ku zakoupení stavebních míst i ku vlastní stavbě obytných domů, lze také, ať již ve středu sdružení samého aneb mimo ně, zjednati si odborných znalců k provedení tohoto úkolu. To jest základem myšlenky svépomocných společenstev stavebních, s nimiž v tak hojném počtu setkáváme se v některých zemích.²⁷⁾

²⁷⁾ Jsou to v Anglii tak zvaná building societies, jež sice samy domů nestavějí, avšak členům svým, skládajícím pravidelné příspěvky, poskytují zálohy ku získání neb vystavění domku. Při tom společenstva tato mají buď ráz přechodný (terminating), to jest po splnění svého úkolu se zase sama sebou rozejdou, aneb ráz trvalý (permanent), přijímají-li členy stále nové a rozvíjejí-li svou činnost dále. Statistická data anglických stavebních společenstev uvádí *Crüger* (Čl. Baugenossenschaften v Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften II, 284 násl.):

Rok	Počet společenstev	Počet členů	Obnos podílů v lib.	Res. fondy v lib.
1875	396	?	8,242.586	?
1880	1267	372.035	21,813 095	1,104.735
1884	2044	533.713	32,235.452	1,711.314
1887	2404	605.421	36,313.515	2,020.565

Vlastní stavební společenstva (Land and Building Societies), která sama stavby domů skutečně provádějí a pak domy ty svým členům do vlastnictví přenechávají, jsou v Anglii méně rozšířena. Bylo jich:

Roku	Počet spol.	Počet členů	Obnos podílů v lib.
1884	68	6185	136.778
1887	69	6624	158.706

V sousátí americkém bylo r. 1893 5838 building and loan associations, jež vystavěly 315.000 domů. Po vzoru anglickém rozšířena jsou stavební společenstva také v Dánsku (stavební společenstvo v Kodani založeno r. 1865, čítalo roku 1889 16241 členů, s podíly 6½ mil. m. a vystavělo 1170 domů), v Nizozemsku, kde r. 1884 bylo společenstev stavebních 15, s 1084 členy a 219.197 zl. podíly, ve Švýcarech (Basilej, Curych, Winterthur, Neuchatel, Lausanne, Ženeva), ve Švédsku (Stockholm, Gothenburk). Ve Francii ruch v tomto směru jest nepatrný, živější jest v Itálii, kde r. 1888 bylo 63 stavebních společenstev. V Belgii vzbuzen čilý ruch společenstevní na základě zákona z r. 1889 (sr. v příloze), dle něhož ústřední spořitelna může společenstvům poskytovat stavební úvěr. R. 1900 požívalo úvěru takového již 140 společenstev. V Rusku jest stavební společenstvo v Kyjevě. Dobře ujala se stavební spole-

Společenstvo zůstává buď samo vlastníkem vystavěných obytných domů a pronajímá je za levné nájemné svým členům aneb, což se děje častěji, domy ty, zejména jsou-li to domky jednorodinné, připadají v soukromé vlastnictví členů, kteří v nich bydlí a trhovou cenu za ně splátkami umoňují. Prvý způsob má výhodu, že, pokud dům nalézá se v disposiční moci společenstva samého, má toto vliv na jeho udržení v původním stavu, aby vyhovoval všem požadavkům zdravotním. Jakmile dům přejde do soukromého vlastnictví, vliv tento přestává a soukromý vlastník často dům se ziskem prodá, nebo v něm sám nebydlí, nýbrž za zvýšené nájemné opět jej pronajme, původní účelné zařízení jeho porušuje, provádí zdravotně závadné přístavby atd. a postaví se naproti svým nájemníkům na stanovisko soukromého podnikatele. Často také nepříznivým osudem, zejména pozdějším zadlužením o vlastnictví domu opět přijde.²⁸⁾

čenstva v Německu. Tak v Berlíně společenstvo založené r. 1886, jež pro své členy buduje domky v hodnotě 6000 - 7000 marek. Členové umoňují trhovou cenu domku v annuitách a stávají se již po splacení jedné třetiny vlastníky, kdežto zbytek se pro společenstvo na domě knihovně pojistí. Podobná stavební společenstva vznikla v četných jiných městech německých: Altoně, Kielu, Dortmundu, Göttingách, Greifswaldu, Flensburgu, Karlsruhe, Magdeburku, Vratislavi, Duisburku, Zhořelci, Hlohově, Hannoveru, Hamburku, Norimberku, Bielefeldu, Bremách. Stuttgartě a j. Roku 1897 bylo v Německu 192 stavebních společenstev s 8433 členy a 1,500.000 m. podíly. V Rakousku vzniklo v letech 60tých dosti stavebních společenstev, nedařilo se jim však valně a v nové době ruch na poli tomto jest dosti skrovný. Nejznámější jest r. 1871 založený kottageový spolek ve Vídni (Wiener Cottage-Verein), vztahující svou činnost ovšem na zámožnější třídu, jež vystavěl v IX. okresu 177 villových domů v ceně po 32.000 až 64.000 korunách. R. 1902 bylo v Rakousku 51 stavebních společenstev s 3245 členy a 1,347.609 K podíly (Oest. stat. Handbuch 1902). (Srov. mimo jiné: *D'Audrimont*: *Coopération ouvrière en Belgique*; *Plener*: *Englische Baugenossenschaften*; *Raffalovich*: *Le logement de l'ouvrier et du pauvre*; *Reichhardt*: *Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage*; *Schneider*: *Mittheilungen über deutsche Baugenossenschaften*; *Albrecht*: na u. m. 56.) O amerických společenstvech bližší data sdělil *Raffalovich* na sjezdě spolku pro soc. pol. roku 1886 (Spisy téhož spolku sv. 33., 28.).

²⁸⁾ Za tím účelem činí *Flesch* a *Zirndorfer* (*Das Mietrecht in Deutschland*, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 295) návrh, aby co do dělnických domů, pokud dělníky a rodinami jich jsou obývány, použito bylo zásad nezadlužitelných a nezabavitelných domovin (*home stead*) amerických. Za účelem zachování takového domku ve vlastnictví rodiny nese se patrně také ustanovení francouzského zákona *Loi relative aux habitations à bon marché* z r. 1894, dle něhož domy dle tohoto zákona vystavěné nepodléhají všeobecné

Vedle toho však i se zásadního hlediska nutno o svépomocných snahách při řešení otázky bytové praviti to, co platí o svépomoci vůbec. Přední její význam spočívá zajisté ve výchově k podnikavosti, samostatnosti, hospodářské svépovědnosti. A kde pro svépomocnou činnost dány jsou skutečně příznivé podmínky, tam její pomocí dosáhne se opravdu pěkných výsledků. Pohříchu podmínek těch není všude. Předpoklady úspěchu jsou zde: porozumění pro svépomocnou akci sdružovací a dostatek odborové znalosti i poctivosti těch, kdo ji podnikají. Jest dále třeba již jistého stupně hospodářské vyspělosti, zejména úsporové schopnosti, a aspoň malého kapitálu na počátku, aby věci položen býti mohl pevný základ majetkový.³⁹⁾ Jest dále třeba nejen živého zájmu a uvědomění o sociální a osvětové důležitosti dokonalejšího ukojování potřeby bytové, nýbrž i oně vzácné vlastnosti nezištné solidárnosti, která jediné jest zárukou úspěchu při každém svépomocném podnikání. Scházejí-li tyto předpoklady, pak i na tomto poli vzácné květině svépomoci ne vždy se daří.⁴⁰⁾

Z mezi ryzí svépomoci vybočují již různé spůsoby takové akce, kde činnost svépomocná co do opatrování obytných domů uměle jest podněcována a podporována prostředky zevními. Zejména bývá nedostatku závodního kapitálu různých podniků svépomocných odpomáháno většími neb menšími příspěvky, plynoucími od soukromníků, zaměstnavatelů, korporací, obcí, zemí, státu. Tím ovšem podnikání takové postaveno bývá na pevnější hospodářskou půdu, ačkoliv pravou »svépomocí«, v níž leží vzpruha vlastní síly a ne-spolehání na výpomoc cizí, vlastně již býti přestává. Proto také

zákonně dědické posloupnosti Code civilu, vyžadující prodej majetku při spoluvlastnictví, nýbrž zůstatí mohou ve spoluvlastnictví dědiců až do 5 let po zletilosti descendentů, ba mohou býti odevzdány jen jedinému z dědiců. Tedy jakýsi druh čekaneckého práva, který právě ve Francii jest zjevem pozoruhodným. Podobně v Belgii lze udržeti domek ve vlastnictví pozůstalého manžela až do zletilosti nejmladšího dítěte. (Sr. *Zižek*: Die Wohnungsfrage in Frankreich, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 399.) Lze-li za účelem snadnějšího nabývání domovního vlastnictví doporučiti k následování ustanovení čl. 644 Code civilu, připouštějícího dělené vlastnictví k jednotlivým poschodím, bude ovšem dosti sporno.

³⁹⁾ Drasticky vyjadřuje to *Hasse* (na u. m. 375): »Viele Nullen zusammen bleiben immer Null.«

⁴⁰⁾ Srov. *Schmoller* na u. m. 360, *Lehr* (Čl. Wohnungsfrage v *Conradově Handwörterbuch* VI., 741), *Bernstein* (na u. m. 628).

s velmi žárlivým okem pohlížejí k takovému podporování stavebních společenstev z prostředků veřejných organisované kruhy vlastníků domů, spatřující v tom ovšem ohrožení svých zájmů.⁸¹⁾ Podpora společenstvům stavebním poskytovaná může býti různého druhu, mohou to býti přímo dary a subvence v penězích neb v pozemcích záležející, neb výhodné zápůjčky na levnou míru úrokovou, záruky úrokové, neb i slevy a výhody daňové atd.⁸²⁾

⁸¹⁾ Srov. *Brandts*: »Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit.« (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 96., 90 a násl.)

⁸²⁾ Za takovou podpůrnou činnost státu a veřejných korporací přimlouvá se již *Sax* (na u. m. 202), jenž při tom dovozuje obdobu se subvencemi železničními. Podobně *Adickes* (Čl. Stadterweiterungen v *Conradově Handwörterbuch*, 977). Dalekosáhlou promyšlenou akci organisace úvěru veřejného, resp. záruky státní za obligace k tomu účelu vydané navrhuji *Schäffle* a *Lechler* ve svých spisech: »Nationale Wohnungsreform«, »Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform«, »Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform«, »Die staatliche Wohnungsfürsorge«. Naproti tomu dosti skepticky vyslovuje se o takových pokusech *Bernstein* (na u. m. 629), jenž praví: »Der sesshafte, besser situierte Theil der Arbeiterschaft braucht diese Act der Staatshilfe heute nicht, und die wirklichen Opfer der Wohnungsnoth ereilt sie nicht.« O zákonodárných pokusech v Německu, aby určitá část jmění pojištěoven starobních a invalidních učiněna byla přístupna zápůjčkám na stavbu dělnických bytů, zmiňuje se blíže *Brandts* (na u. m. 119 a násl.). Týž (na u. m. 129 a násl.) obšírně pojednává o úkolech spořitelen na tomto poli. Jiný zajímavý pokus v Prusku jest návrh, aby zákona o rentových statcích z r. 1891, dle něhož t. zv. generální kommisce v jednotlivých pruských provinciích mohou disponovati značnými prostředky za účelem zřizování rolnických statků rentových, použito bylo také k cíli zřizování dělnických domů. Pokus tento stal se v Münsteru (Bielefeldu) a není pochyby, že bude vzorem k následování, zejména docílili-li se přiměřené změny zákona z r. 1891, proti čemuž se ovšem prozatím vyslovila pruská panská sněmovna. (Srov. *Brandts*, na u. m. 140 násl.) O podobné akci ve Švédsku referuje *Albrecht* (*Die Wohnungsfrage in Schweden*, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 300.) Pokud se týká zápůjček z prostředků veřejných za účelem zřizování bytů dělnických v Anglii, umožňuje zde již zákon *Labouring Classes Lodging-Houses Act* z r. 1851 (*Shaftesbury Act*) poskytování takových zápůjček ku stavbě nocleháren. Roku 1866 byla možnost tato rozšířena na stavby dělnických domů vůbec. Míra úroková nemá převyšovati 4%, a splacení má se státi annuitami ve 40 letech. Také zákony *Torrens* a *Cross Acts* připouštějí takové zápůjčky. Ještě ve větším rozsahu diti se tak může na základě zákona *Public Work Loans Act* z r. 1879 a zákona *Housing of the Working Classes Act* z r. 1885. Nový anglický zákon bytový *Housing of the Working Classes Act* z r. 1890 umožňuje pak takové zápůjčky k účelům

Ovšem i výsledky akcí takových obmezeny bývají po většině na vrstvy méně majetné a dělnické. Proto lze v opatřeních po-
 staveb obytných domů i různým společnostem, společenstvům, spolkům, ba
 i soukromníkům (*Bötsow*, na u. m.). Konečně zákon *Small dwellings acqui-*
sition Act z r. 1899 zmocňuje místní úřady poskytovat za účelem získání
 domů cenu 300 liber nepřesahujících umožitelné zápůjčky až do $\frac{1}{8}$ tržové ceny.
 V Belgii dle zákona z r. 1889 (viz přílohu) poskytuje úvěr stavebním společen-
 stvům státní ústřední spořitelna zal. 1865, a sice v letech 1890 až 1899 poskytla
 k tomu účelu úvěr 35·5 mil. fr., z čehož vystavěno 14.000 dělnických domů.
 (*Ver Hees*, na u. m. 220 násl.) V Norsku poskytuje stát zápůjčky k účelům
 bytovým prostřednictvím obcí (dosud 3 mil. kor.). (Sr. *Holst*: *Die Wohnungs-*
frage in Norwegen, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 294.) V Dánsku zmoc-
 něna byla finanční správa zákonem z r. 1898 poskytnouti z prostředků státních
 úvěr ku stavbě dělnických domů až do výše 4 mil. korun (*Albrecht*: na
 u. m. 311). Velkolepá subvenční akce státní za účelem opatrování dělnických
 bytů zahájena byla ve Francii za Napoleona III., jenž sám otázkou bytovou
 blíže se obíral a za svého pobytu v Anglii měl příležitost pokusy ve směru
 tom tam konané seznati. V roce 1852 věnováno bylo celkem 10 millionů
 franků k účelům bytovým vládou francouzskou. (Sr. *Raffalovich*, na u. m. 43.)
 V novější době volena ve Francii jiná cesta podpůrná bytového podnikání. Stalo
 se to na základě zákona *Loi relative aux habitations à bon marché* z r. 1894, dle
 něhož mohou veřejné, zejména chudinské fondy a spořitelny za určitých pod-
 mínek a s úředním schválením jedné pětiny svého jmění použiti k poskytování
 úvěrů stavebním společenstvům k účelům zřizování levných bytů. (*Albrecht*, »*Die*
Wohnungsfrage in Frankreich«, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 178 násl.)
 V Německu bylo říší podporováno r. 1903 33 stavebních společenstev 1 akciová
 společnost a 2 nadace, stát pruský poskytl v letech 1895 až 1903 zápůjček k tomu
 účelu přes 16 mil. m. Pokud se týká podpor stavebních a obecně užitečných
 společností a společenstev tamtéž od obcí v nejrůznějších směrech, uvádí
 zajímavé doklady *Beck* (*Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch*
Gemeinden, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 96., 185 násl.). Tak na př. Město Berlín
 zřídilo fondem 1 mil. m. r. 1901 zvláštní nadaci »*König Friedrich Stiftung*« za
 účelem stavby levných bytů. Charlottenburk zakoupil za 1 mil. m. pozemků a pře-
 nechal je dvěma společnostem stavebním. Mimo to převzal záruku za zápůjčku
 stavební. Město Halle dalo obecní pozemky v dědičný nájem. Město Stralsund
 přenechalo obecní pozemky stavebnímu společenstvu za $\frac{1}{8}$ ceny. Město
 Erfurt prodalo stavebnímu společenstvu pod cenou obecní pozemky a po-
 skytlo mu zápůjčku. Město Magdeburk poskytlo zápůjčku. Rovněž Kiel, Münster,
 Barmy (zároveň záruku), Düsseldorf, Duisburk, Saarbrücken, Erlangen, Ulm,
 Brunnšvík, Kolín n./R. Město Frankfurt n./M. k popudu svého čilého vrchního
 purkmistra Adickesa zúčastnilo se 200.000 m. založení stavebních společností,
 přepustilo jim pozemky, poskytuje na obecních pozemcích dědičný nájem,
 jež lze dáti zvlášť do zástavy. Dále uzavřelo s mezinárodní stavební společ-
 ností smlouvu, dle které tato má zříditi do 3 let 762 bytů jeden- až třípoko-
 jových. Za dluhopisy k účelu tomu vydané převezme město záruku, avšak

dobných viděti sice rovněž důležitý a účelný prostředek k odstranění vážných nedostatků bytových, avšak soustavného rozřešení otázky bytové v zájmu všeho obyvatelstva velkých měst prostředky takovými stěží dá se docílit.

Tím obmezenějšího výsledku mohou pak dojíti takové pokusy, které vycházejíce z úzkého hlediska, že otázka bytová jest pouhou částí otázky dělnické, hledají vyřízení její ve vzájemné úpravě otázky této v mezích poměru pracovního mezi zaměstnancem a zaměstnatelem. Skutečnost vykazuje ovšem opravdu velkolepé příklady takových pokusů, jakými zaměstnatelé snaží se rozřešiti otázku bytovou svého dělnictva v rámci t. zv. opatření ku blahu dělnictva. Zejména v zemích průmyslově pokročilých setkáváme se s takovými pokusy ve velkém slohu, kde soukromí podnikatelé pro dělníky svých závodů stavějí obytné domy.³³⁾ Pohnůtky k tomu

vyhradí si vliv na výši nájemného. (*Adickes: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage*, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 94., 286.) Také město Bonn súčastnilo se založení stavebního společenstva a prodalo mu pod cenou pozemky. Podobně Heilbronn, Eisenach, Výmar. Město Krefeld převzalo záruku za zápůjčku stavebního společenstva. Rovněž Kaiserslautern. Město Mnichov přenechalo levně obecní pozemky spolku pro zlepšení bytných poměrů. Podobně Drážďany, Freiburk v Br., Kostnice, Mannheim, Mohuč, Giessen, Strassburk, Hamburk, Lübeck, Jena, Gotha. Město Lipsko dalo své pozemky v dědičný nájem. O různých způsobech takových podpor a úlev stavebním společenstvům zmínjuje se také pruský ministerský výnos z 19. března 1901 (viz přílohu). Die hessenského zákona o bytové péči nemajetných z r. 1902 poskytuje stát prostřednictvím obcí úvěr k zřizování malých bytů. Za to v Rakousku o podobné politice komunální nelze dosud nic významnějšího uvést. Pouze město Trident poskytlo zdarma obecní pozemky ku stavbě bytů dělnických. (Srov. také *Damaschke, Vom Gemeindesocialismus*, 100.)

³³⁾ O dělnických domech zaměstnateli stavěných podává pro starší dobu zprávu již *Sax* (na u. m. 115 a násl.). Tak ve Francii již v šedesátých letech minulého století báňská společnost v Blanzý vystavěla nákladem 1,400.000 fr. pro horníky 681 domů o dvou bytech s 5000 obyvateli. Nájemné z bytů o 2 pokojích s přísl. činilo měsíčně 4-5 fr. Podobně báňská společnost v Anzinu vystavěla 2628 dělnických domů, společnost v Creusotě 1870 domů s 5900 byty, v nichž bydlí 24.260 osob, společnost Lanská v Lillu vystavěla celkem 4300 bytů. V novější době jsou to ve Francii hlavně velké železniční společnosti, jež byty pro své zřizence opatřují, jako dráhy Východní, Severní, Orléanská atd. Z továren byla to sklárna v Baccaratu, jež poskytuje svému dělnictvu zdarma 247 bytů, továrna na šampaňské víno Chardon a spol., jež poskytuje dělnictvu k tomu účelu stavební zálohy. (*Albrecht: Die Wohnungs-*

jsou ovšem různého druhu. Jednak jsou povahy filantropické, jednak i prospěchové. Dělnictvo požívající takových výhod levného a stáfrage in Frankreich, Sp. sp. pro soc. pol. sv. 97., 172 násl.) Také v Anglii již v dřívějších dobách celá řada továrníků zřizovala domy pro své dělnictvo. Tak Ashton v Hyde, Ashworth v Turtonu, Grant v Bury, Greg v Bollingtonu, Marshall v Leedsu, Strutt v Belperu, Salt v Saltairu, Ackroyd v Copley. V Belgii to byly společnost De la vieille Montagne a majitel uhelných dolů De Gorge. R. 1868 bylo v Belgii od společností báňských a hutních zřízeno již 4248 dělnických bytů (*Ver Hees*: na u. m. 211 násl.). V Rusku to byla Ramenskaja Manufaktur (10 domů pro 5400 osob), Dněprská jihoruská společnost, Starachovická společnost (*Berthenson*, na u. m. 280). V Německu především Krupp v Essenu, jenž počínaje r. 1863 vystavěl tyto dělnické osady při svých závodech: Alt Westend, Neu Westend, Nordhof, Baumhof, Schederhof, Kronenberg, Alfredshof, Friedrichshof, Altenhof a jenž založil zvláštní fond 500.000 marek k poskytování zápůjček stavebních. Do r. 1891 vystavěno bylo 3659 bytů nákladem 12 mil. marek, jež obývalo 25.000 lidí. (Sr. *Wiebe*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Essen a./R., Spisů spol. pro soc. pol. sv. 31, *Gussmann*: Die Kruppschen Arbeiterwohnungen.) Dále společnosti v Eschweileru, Hördu, Wittenu, Hochumu, Hattingenách, Dortmundě, Mannheimě, Heilbronně, Ludwigshafenu, Augsburgu, Norimberku, Itzehoe, Kielu, Döhrenu, Stumm v Saarbitückách, Quistorp v Stetině, Kolb v Bayreuthě, Staub v Kuchenách, pak Mansfeldská společnost v Eislebenu, jež poskytuje stavební zálohy a prémie (do r. 1899 900 domů), firma Villeroy a Boch v Mettlachu poskytuje rovněž zálohy (do r. 1899 324 domů), firma Peters a spol. v Elberfeldu, společnost »Königs- und Laurahütte«, »Silesia«, firma Cornelius Heyl ve Wormsu, Bruckmann a synové v Heilbronně, Jindřich Francke a synové v Ludvigsburku, Meister, Lucius a Brüning v Höchstu, firma Schuckert a spol. v Norimberku. V Rakousku jsou to firmy Drasche, Liebig, Löw a Schmal, Rosická společnost, Dickmann v Prevali, Bratři Thonetové, Eichmann a spol. v Hostinném, Tannwaldská přádelna, Salmská slévárna, Mayer v Lubně, Rothschild ve Vítkovicích, Haas a synové v Mitterndorfě, Hämmerle v Dornbirnu, Krupp v Berndorfě, Bräunlich v Pottschachu, Ganz a spol. v Leobersdorfě, Zbrojovka ve Štýru, Společnost pro chemickou a metallurgickou výrobu v Ústí n./L. a j. Dle výkazu ministerstva orby bylo v Rakousku r. 1902 pro báňské dělnictvo vystavěno celkem 6553 domů, takže asi čtvrtina tohoto dělnictva požívala naturálních přibytků (Stat. Jahrbuch des Ackerbauministerium, 1902).

Sem lze zařaditi i podniky stejného účelu sledující, jež vznikly asociací několika továrníků téhož průmyslového místa. Nejproslulejším podnikem takovým jest známá Cité ouvrière v Mühlhausech, založená r. 1853 tamějšími továrníky akciovým kapitálem 300.000 fr., stejně velikou subvencí francouzské vlády a zápůjčkou pařížského Crédit foncier. Do roku 1857 bylo vystavěno 300 cottageových domů se zahrádkami v ceně po 2750 až 3400 fr., do r. 1897 1243 domů v úhrnné ceně 3,480.000 fr., jež pozvolným uplácením v 13 až 16 letech měly přecházeti do vlastnictví dělníků. Původně bylo stanoveno, že žádný vlastník nesmí dům svůj do desíti let prodati ani podnájemníkům přijímati. Avšak usta-

lého bydlení, stává se k podnikateli a jeho závodu přichylnějším, oddanějším, upoutanějším, obmezuje své nároky a požadavky, váží si svého postavení atd. Tím získá podnikatel silný kmen dělnictva spolehlivého, vyspělého a stává se i proti různým mzdovým bojům obrněnějším. V tomto směru se i značný náklad ku stavbě dělnických domů věnovaný dobře zúrokuje.

Dělnictvo samo přirozeně již možností lepšího bydlení má z takového zařízení své výhody. Ovšem s druhé strany nelze také některé stinné stránky podceňovati, které při tom se objevily. Dělníci, zejména ženatí s rodinami, bydlíce v domech zaměstnavatelem vystavěných, stávají se od něho odvislejšími. Jsouce stále v nebezpečí, že rozvázáním smlouvy pracovní rázem a zpravidla bez výpovědi budou nuceni se vystěhovati a nový útulek hledati, pozbývají náležité opory a síly, aby různé své požadavky pracovní a mzdové mohli naproti zaměstnateli důrazně hájiti. Pro případ mzdových sporů jsou tudíž v nevýhodě, ježto zaměstnatel má v rukou proti nim mocnou zbraň, totiž odnětí výhody bytové. Zejména při hrozící stávce okolnost tato padá velmi na váhu.⁸⁴⁾

Ovšem způsob řešení samého může býti různý. Zpravidla podnikatelé zřídívše vlastními náklady domy, v nichž vykazují děl-

novení těchto nebylo přísně šetřeno a to stalo se právě příčinou mnohých pozdějších vad a nedostatků. Domy dostaly se do rukou spekulantů, byly přestavovány, nájemné zvyšováno atd., takže původní velké naděje k podniku tomuto upínané později značně poklesly. (Srov. *Herkner*, na u. m. 258 násl.) Z četné literatury lze uvést: *Véron*: Les institutions ouvrières de Mulhouse et des environs; *Penot*: Les cités ouvrières de Mulhouse et du département du Haut Rhin; *Schall*: Das Arbeiterquartier in Mühlhausen in Elsass; *Albrecht*: na u. m. 36; *Velich*: Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva, 4 a násl.) Příkladu Mühlhausského sledováno bylo i v jiných místech průmyslových. Tak v Guebwilleru, Beaucourtu, Kolmaru, Lutychu, Verviersu, M. Gladbachu (do r. 1899 vystavěno 508 domů), v Barmech (do r. 1899 351 domů), Lüneburku, Rheydtu, Lörrachu, Bochumu a j. Také v Praze uveden byl v život r. 1869 podobný podnik akciovým kapitálem 300.000 zl., jenž vystavěl v Bubnech 25 domů s 200 byty a na Smíchově 34 domů (Mrázovka) se 150 byty pro dělníky podniků svých akcionářů (Rak. společnost státní dráhy, Ringhoffer, Richter a spol.). (Srov. *Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, 35 násl.)

⁸⁴⁾ Sr. také *Albrecht* na u. m. 26, *Flesch* a *Zirndorfer* na u. m. 305, *Schulze-Gaevernitz*: Zum socialen Frieden, II., 192, *Mombert*: Wohlfahrtseinrichtungen der Arbeitgeber (Archiv f. soc. Gesetzgeb. u. Stat., XVIII.), *Herkner* na u. m. 174 a 256 násl., jenž mluví z té příčiny o novém průmyslovém feudalismu.

nictvu svému zdarma neb za levnější nájemné byty, zůstávají vlastníky těchto domů. Výhoda dělnictva zde bydličního spočívá v tom, že obydlí ta odpovídají celkem požadavkům zdravotním, že lze používat různých společných zařízení (prádelen, lázní, sadů atd.), že byty nalézají se poblíže závodu a konečně, což hlavní, že nájemné jest mnohem nižší, než jaké nutno platiti jinde. Ovšem toto nízké nájemné může míti také jen nominální povahu, totiž tehdy, děje li se sleva nájemného na účet mzdy a je-li tedy celková mzda dělnictva, v zaměstnatelových domech bydličního, průměrně nižší, než mzda dělnictva ostatního. Tu ovšem dělnictvo z výhody bytové vlastně nemá žádného prospěchu, kdežto naopak nepříznivý účinek jeho závislosti od podnikatele trvá.

Přednost proto sluší dáti řídčeji ovšem vyskytujícímu se způsobu, když podnikatel sám dělnických domů nezřizuje, nýbrž věnuje každoročně z výtěžku svého podniku nějakou částku ku utvoření fondu stavebního k tomu účelu určeného. Při tom vliv na správu tohoto fondu má až do jisté míry vyhrazen býti také dělnictvu samému volenými jím zástupci. Tím odvislost dělnictva od zaměstnatele se zmírňuje. Přispívají-li dělníci sami pravidelnými splátkami, lze dohlédnouti i toho, že při zřizování domků jednorodinných mohou nabýti časem vlastnictví domků takových. Se stanoviska svépomocného má takový způsob veliký význam, nehledíc k tomu, že dělnictvo naučí se oceňovati výhody a důležitost vlastního majetku. Ovšem vznikají tím pak mezi dělnictvem samým majetkové a sociální rozdíly, třída dělníků s majetkem nemovitým a dělníků nemajetných, a není vyloučena možnost, ba ve skutečnosti často se objevuje, že dělníci, kteří nabudou vlastnictví domů, jich pronajímáním stávají se sami vykořisťovateli dělníků ostatních. Mimo to má ale vlastnictví obytného domu pro dělníka vedle příznivých stránek i některé méně příznivé. On jest vázán nemovitým svým majetkem úzce k svému bydlišti, jest nehybný a nemůže využití výhodné konjunktury mzdové na cizím trhu pracovním.⁵⁵⁾ Nastane-li pak v jeho oboru výrobním hospodářská krise, obmezí-li se výroba a pozbuďte-li v podniku, kde pracoval, zaměstnání, jest nucen na konec přece místo dosavadního bydliště opustiti a svého nemovitého majetku často i pod cenou se zbaviti.

⁵⁵⁾ Tak praví *Damaschke* (na u. m. 95) o dělníku, majícím ve vlastnictví svém domek: »Nicht nur er besitzt es, sondern es besitzt auch ihn.«

Všechny tyto námitky jsou tak závažny, že dnes již necení se různé sem spadající pokusy, třeba jinak velmi účtyhodné, tak vysoko jako v dobách dřívějších.⁸⁶⁾ Proto také sotva asi najdou plného ohlasu, ač-li tu není poměrů zcela mimořádných, výjimečných opatření vyžadujících (stavba dráhy, tunelu, průplavu atd.), požadavky nesoucí se tím směrem, aby zřizování dělnických bytů učiněno bylo pro zaměstnatele za určitých podmínek povinností závaznou⁸⁷⁾ a aby zaměstnatelům za účelem tím z prostředků veřejných byly udíleny podpory.⁸⁸⁾

Sem spadají také ony pokusy, kdy stát neb obce a jich podniky pro své vlastní zřizence a dělníky opatřují příbytky v domech k tomu účelu postavených.⁸⁹⁾ I tu nejde vlastně ještě

⁸⁶⁾ *Engl* (na u. m. 61) již r. 1873 pravil: »In der Mehrzahl der Fälle dürfte daher die Erbauung solcher Arbeiterwohnhäuser auf Fabriksgrund und Boden, die in das Eigenthum der Arbeiter übergehen sollen, seitens der Fabrikbesitzer oder Arbeitgeber ein überwundener Standpunkt sein.«

⁸⁷⁾ Za to přimlouvají se s jistým obmezením i *Schäffle* (Das gesellsch. System II., 553), *Leuthold* (na u. m. 18), *Flesch* (na u. m. 87), *Týž* a *Zirndorfer* (na u. m. 304), *Eschenbach* na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 (Spisy téhož spolku, sv. 98, 100).

⁸⁸⁾ Sr. *Fuchs* ve svém referátě na sjezdu spolku pro soc. pol. v Mnichově r. 1901 (Spisy téhož spolku, sv. 98, 33).

⁸⁹⁾ Otázka stavby domů státem a obcemi pro vlastní dělníky, zřizence a menší úředníky není dnes již ani v theorii ani v praksi sporná. Pro ni vyslovuje se zejména již *Sax* (na u. m. 201). Ovšem neschází ani námitky, že jest to do jisté míry návrat k naturální formě mzdové a tedy hospodářská reakce. K tomu praví *Engl* (na u. m. 58): »Diese Mittel involviren allerdings nach der herrschenden nationalökonomischen Auffassung einen Rückschritt von der Geld- zur Naturalwirtschaft. Indess wenn der sociale Fortschritt mit einem wissenschaftlichen Rückschritt erkaufte werden könnte und müsste, so würden wir uns darüber um so weniger grämen, als das, was wirklich ein socialer Fortschritt ist, in Wahrheit wissenschaftlicher Rückschritt gar nicht sein kann.« Sr. také *Schäffle* na u. m. 552: »Die Einwendung, die Naturalwohnung widerspreche dem Grundsatz der modernen Geldwirtschaft, ist fast albern. Der Geldverkehr ist nicht Zweck, sondern Mittel volkswirtschaftlicher Befriedigung. Die Nutzung des schon fertiggemachten, aus dem Verkehr schon herausgetretenen Nutzkapitals der Wohngebäude ist keineswegs naturgemässer Gegenstand des Geldverkehrs. Wirtschaftlich ist aber gerade die Naturalwohnung: sie sichert bessere Berufsarbeit, erspart die Steigerung der Besoldung durch städtische Grundrentensteigerung und führt den Kapitalwerth der steigenden Baurenten ins gemeinnützige Vermögen der öffentlichen und gemeinnützigen Anstalten und ganzer Erwerbskörper über.« V praxi provádí

o řešení otázky bytové cestou veřejnoprávní, stát a obce nevystupují zde ve své vlastnosti veřejných orgánů, nýbrž jen jako podnikatelé soukromí. Tak na příklad jakožto podnikatelé železniční, horničtí, tovární, zemědělsí a j., třeba to ovšem byly podniky někdy dle zásady veřejnohospodářské spravované. V poměru ku svým zaměstnancům tu stát a obce zajisté neztrácejí povahy soukromých podnikatelů, byť i po stránce sociální nebyly prosty jistých mravních povinností, majíce ve směru tom býti vzorem všem jiným podnikatelům soukromým.

Jiné obzory prostředků směřujících k řešení otázky bytové se nám otevírají, jedná-li se o opatření v různých oborech správy tuto politiku bytovou již od dávných dob zejména pruský stát, jenž jakožto vlastník četných dolů v Porýnsku a ve Slezsku pro horníky zřizuje obytné domy a poskytuje jim k tomu účelu zálohy a prémie. Při tom i tam, kde domek přechází do vlastnictví dělníka, vyhrazuje si stát jistá práva a dozor (kp. právo předkupní atd.). Dle sdělení *Albrechtových* (Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 96, 4 a násl.) od r. 1865 do r. 1899 věnoval pruský báňský fiskus přes 5 mil. marek na stavební prémie a přes 7 mil. marek na stavební zálohy. R. 1892 bylo v okrese Saarbrückenském 42% všech horníků vlastníky domů. Podobně pruské státní dráhy zřizují pro své dělníky domy, jež ale zůstávají ve vlastnictví státu. R. 1899 bylo takových bytů v obvodu prusko-hesenských státních drah 30.840. Zákony z r. 1895, 1898, 1899 a 1900 byl stát postupně zmocněn uzavřítí zápůjčky 20 mil., r. 1903 12 mil. a r. 1904 ještě dalších 15 mil. marek k účelům staveb domů pro státní zřízence. Bavorské státní dráhy zřídily do r. 1899 8000 bytů a stát uzavřel další zápůjčky r. 1900 6 mil. a r. 1903 4·5 mil. marek k tomuto účelu, saské státní dráhy 41·0 bytů a povolen úvěr 5 mil. marek, württemberské 590 bytů (úvěr 6¼ mil. marek). Pruské ministerstvo vojenství pro své dělníky zřídilo 500 bytů, námořní úřad 144 bytů, jakož i byty pro dělnictvo v loděnicích v Kielu a Wilhelmshavenu, říšský poštovní úřad německý 411 bytů, pruské ministerstvo orby, domén a lesů věnovalo k těmto účelům 3·6 mil. marek. Též stát belgický s město Brussel pro své zřízence vystavěly obytné domy (*Ver Hees*: na u. m. 213). Také v Rakousku, třeba dosud v obmezenějším rozsahu, zřizují státní dráhy byty pro své zřízence. Tak v Cmuntu, Lvově, Zagorji, N. Sandci, Stryji, celkem do r. 1899 617 bytů (*Mayer*: »Öffentliche Betriebe« v publikaci »Sociale Verwaltungen in Oesterreich an Ende des 19. Jahrhunderts«). Co do obcí, jež pro své zřízence a dělníky byty opatřují, vyniká ve směru tom opět Německo. Jsou to zde zejména města Altona, Drážďany, Darmstadt, Esseny, Frankfurt n./M., Hanau, Heidelberg, Karlsruhe, Kassel, Kolín n./R., Královec, Kostnice, Mannheim, Norimberk, Osnabrück, Quedlinburk, Pforzheim, Stetín, Strassburk, Ulm, Gdansk, Wiesbaden. V Rakousku stal se pokus takový obcí Vídeňskou (Sociale Rundschau, III., 740).

veřejné, jimiž vady bytové mají býti zamezeny, po případě jim odpomaháno. Zde ovšem již opouštíme pole soukromé dobročinnosti i snah svépomocných, zde zásah moci veřejné jest zdroj, z něhož plynou prostředky nápravné, jež na mnoze mají již ráz prostředků t. zv. velkých.

V první řadě patří sem bytová péče zdravotní. Při nedostatcích bytových padají nejprve do očí závady zdravotní, jest tudíž přirozeno, že onen veřejnoprávní orgán, jemuž v zájmu obecném přísluší bdíti nad zdravotnictvím, zde nejprve povolán bývá k zakročení. K tomu jest třeba ovšem především zákonného podkladu, tedy určitých předpisů co do zařízení a úpravy domů obytných a příbytků, aby vyhovovaly nutným požadavkům zdravotním.⁴⁰⁾ Jedná se o to

⁴⁰⁾ Nejdalekosáhlější zdravotní zákonodárství bytové vykazuje Anglie. Jsou to zejména zákony Nuisances Removal Acts z r. 1855 a 1860, Sanitary Acts z r. 1866 a 1874 a Public Health Act z r. 1875. Místní úřady (vestries) měly zvláštním úředníkem (Inspector of Nuisances) vady bytové vyšetřovati a udané i dokázané vady měly býti v určité lhůtě odstraněny pod sankcí trestní. Pohříchu provádění těchto zákonů místními úřady bylo velmi liknavé (*Aschrott* na u. m. 104 a násl.), takže neměly valného praktického výsledku. Následkem toho postoupilo zákonodárství zdravotní dále. Zákonem Artisans and Labourers Dwellings Act z r. 1868 a novelami k němu z r. 1879 a 1882 (Torrens Act), jež vztahují se na všechna anglická města s nejméně 10.000 obyvateli, může býti z důvodů zdravotních nařízeno místním úřadem opravení ano i sbourání celých domů, po případě i na útraty liknavého vlastníka úředně provedeno. Vlastník mohl ovšem dříve žádati, aby místní úřad dům za smlouvenou aneb rozhodčím výrokem stanovenou cenu odkoupil, což však nyní odstraněno. Konečně dle zákonů Artisan's and Labourer's Dwellings Improvements Acts z r. 1875, 1879 a 1882 (Cross' Acts) lze v městech s více než 25.000 obyvateli celé ulice zdravotně závadné pobourati, při čemž má býti však zároveň o to postaráno, aby obyvatelstvu bytů takto zbavenému na blízku jiné byty byly opatřeny. Příslušným byl zde zvláštní městský úřad prací (Metropolitan Board of Works). Cena vyvlastňovací nemá se řídit dle posledního výnosu domu, nýbrž má z ní sražen býti onen náklad, který by vyžadovalo odstranění závad zdravotních. Další zákon Housing of the Working Classes Act z r. 1885 zostřejuje zdravotní předpisy zákonů dřívějších a dovoluje majitelům svěřenských statků odprodávati pozemky k účelu staveb dělnických domů. Ještě další důležitý pokrok nastal r. 1888 reformou samosprávy městské následkem zákona Local Government Act, dle něhož města s více než 50.000 obyvateli byla z obvodu hrabství vyloučena a jich městským radám přiznána působnost hrabských rad. Také pro hlavní město Londýn zřízena zvláštní hrabská rada (County Council), jež řešení otázky bytové vzala do svých rukou. Dosavadní zákonodárství bytové bylo r. 1900 upraveno

zabezpečiti příbytkům dostatečný prostor, výši, vzduch, světlo, čistotu. V tuto oblast zasahují i ustanovení stavebních řádů povahy zdravotní, zejména tedy předpisy co do šíře ulic, zastavitelnosti plochy, prostornosti dvorů, přípustnosti staveb dvorních, dílen, sklepních a podkrovních bytů, počtu pater, co do úpravy chodeb, schodišť, kuchyní, záchodů, koupelen, prádel, studní, žump atd.⁴¹⁾

novým zákonem sjednocujícím dosavadní normy t. zv. Housing of the Working Classes Act. Zdravotně vadné a neopravitelné domy mohou být po provedení řízení sbořeny, také domy ze zdravotních důvodů jen překážející (obstructive buildings), což platí i o celých skupinách domů, ba i celých ne-zdravých čtvrtích (viz pozn. 50). (Sr. *Bötzow* na u. m.) Ve Francii vydán byl r. 1850 zákon, jímž umožňuje se obcím zřídit zvláštní komise, mající za účel starati se o zlepšení zdravotních poměrů bytových. Odstranění zdravotních závad má být nařízeno, po případě úředně provedeno. Kde oprava není možná, může být užívání bytu zakázáno. Obec jest též oprávněna objekty takové vyvlastniti. Jako v Anglii tak i zde zákon zůstal bez praktického účinku, poněvadž svěeno bylo jeho provádění obcím, v jichž správě rozhodovaly živly soukromě interessované. Dle *Raffaloviche* (na u. m. 8) bylo v celé Francii s 36.000 obcemi r. 1853 jen 228 takových komisí zřízeno, r. 1858 jen 520, až konečně celý zákon upadl v zapomenutí, takže r. 1883 komise ty byly již jen v 5 městech: Paříži, Lillu, l'Havru, Roubaixu a Nancy. Mnohem dokonalejší jsou v Paříži zdravotní předpisy o bytech nábytkem opatřených, tedy hlavně podnájemníků se týkající, z r. 1878, 1883 a 1885. Byty takové podléhají ostrému zdravotnímu doзору. Vyžaduje se pro každého jich obyvatele nejmenší vzduchový prostor 14 m³, výše 2·5 m. O zdravotním zákonodárství ruském v příčině poměrů bytových sr. *Berthenson* (Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97, 273 násl.). Tamtéž o zvláštních opatřeních pro byty dělnické. V Rakousku zvláštních zdravotních předpisů bytových dosud postrádáme. Zdravotní úřady mohou tu zakročovati jen na základě všeobecných norem zdravotních (říšský zákon z 30./4. 1870 č. 68 ř. z. a na jeho základě vydané zákony zemské kp. pro Čechy z 23/2. 1888 č. 9 z. z. a z 6./1. 1893 č. 9 z. z.), což ovšem jest nedostačitelné. (Sr. *Haberler*: Čl. »Gesundheitswesen« v *Mischler-Ulbrichově Oesterreichisches Staatswörterbuch* I. 853.)

⁴¹⁾ Na starších a novějších stavebních řádech jednotlivých zemí a měst jest zřejmý vývoj a změna názorů o vlastních jich účelech. Kdežto starší stavební řády, ač-li vůbec jich bylo, měly na zřeteli jediné momenty bezpečnostní (důkladnost stavby, ohnivzdornost atd.), přistupovaly k tomu později též momenty zdravotní a komunikační, v nejnovější konečně době i esthetické a sociální. Pohříchu i nejmodernější stavební řády daleko ještě nevyhovují v tom směru všem oprávněným požadavkům, jsouce na mnoze dilem kompromissů. O nedostacích dnešních stavebních řádů a jich provádění zmiňuje se také *Miquel* v úvodě publikace Spolku pro soc. pol. (sv. 30. XI.). V Anglii hlavní usta-

A k tomu účelu nutno vyhotoviti již předem rovinné a polohopisné

novení sem spadající obsažena jsou již v zákonech zdravotních (Public Healthy Act z r. 1890, London Building Act z r. 1894, viz pozn. 40.) V Belgii, kde stanovení řádů stavebních přísluší do působnosti obcí, jsou předpisy v tom směru mimo Brussel velmi nedostatečné. (Sr. *Ver Hees* na u. m. 209.) Co do stavebních řádů v Rusku sr. *Berthenson* na u. m. 271. Pokud se týká Německa, vadí tu po stránce formální příslušnostní různost zákonodárství stavebního, jež jest někde zemské, jinde provinciální, městské atd. (Sr. *Schilling* a *Stübben*: Die Bauordnung, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95, 190) a objevují se tu tudíž přiroze é snahy po říšské úpravě tohoto zákonodárství. Hlavním požadavkem jest vyvarování se dosavadní šablonovitosti a provedení zásady odstupňovaných stavebních řádů jednak se stanoviska teritoriálního co do jednotlivých kategorií měst podle jich velikosti i jednotlivých čtvrtí městských (čtvrti obytné, obchodní, tovární, villové atd.), jednak i co do různých budov odlišným účelům sloužících (budovy monumentní, činžovní, dělnické, villové atd.). (Tžž na u. m. 200 násl.) Takové odstupňované stavební řády mohou dnes vydávati zejména obce v Sasku, Bavorsku, Württembersku, Badensku a Hessensku. Skutečně upraveny jsou dle této zásady stavební řády pro města Berlín, Altonu, Hannover, Hildesheim, Bochum, Barmy, Frankfurt n./M., Wiesbaden, Magdeburk, Kolín n./R., Düsseldorf, Elberfeld, Dortmund, Halle, Stuttgart, Karlsruhe, Bonn, Erfurt, Cáchy, Hamburk, Würzburg, Münster, Giesseny, Vratislav, Charlottenburk, Gdansk, Darmstadt, Duisburk, Freiburg v Br., Heidelberg, Lübeck, Mannheim, Heilbronn a j. Pokud se týká prostornosti, dostatku světla a vzduchu, zejména počtu a velikosti oken, výše pater a domů, šířky ulic, velikosti dvorů, přípustnosti dvorních budov atd. srov. tamtéž str. 208 a násl. Co do počtu pater str. 229 násl. Sklepní byty jsou vůbec zakázány v Altoně, Altenburku, Bamberku, Koblenci, Frankfurtě n./M., Freiburgu v S., Freiburgu v Br., Geře, Heidelbergu, Heilbronně, Hildesheimu, Karlsruhe, Mohuči, Mannheimu, Mühlhausech, Offenbachu, Pforzheimu, Stuttgartě, Ulmu. Pokud se týká Rakouska, tu po stránce formální spadá zákonodárství stavební do působnosti zemí. Následkem toho jest zde celá řada stavebních řádů zemských z nejrůznějších dob, jež však velmi málo vyhovují dnešní potřebě. Vadou jest opět především uniformita těchto stavebních řádů, ježto nerozeznávají zpravidla mezi velikostí a zvláštní povahou různých míst. Tak na př. pro Čechy jsou jen dva stavební řády: jeden pro Prahu a předměstí s Plzní a Budějovicemi (zák. z 10./4. 1886 č. 40 z. z.), druhý pro všechna ostatní místa (z 8/1. 1889 č. 5 z. z.). V jiných zemích byl stavební řád pro Vídeň z r. 1883 mechanicky opisován i pro malá města alpská atd. (Sr. *Simony*: Die Bauordnung, Oesterreich. Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95, 254.) Nedostatky dosud platných stavebních řádů v Rakousku spočívají dále v jich příliš všeobecném a pružném znění, ponechávajícím zcela volný výklad výkonným orgánům. Neboť těmi jsou korporace samosprávné, v jichž lůně rozhodují často opět zájmy soukromé a prospěchové. Také nedostatek porozumění a vzdělání i u odborných sil technických bývá pociťován (*Simony* na u. m.

plány pro celá města a jich okolí, v jichž mezích každá novostavba a přestavba musí býti provedena.⁴²⁾

To vše týká se ovšem domů nových, o jichž stavební povolení teprve se žádá a jichž stavební plány podléhají též schvalování

253: »Weder an den technischen Fachschulen, noch in den Baugewerbeschulen Oesterreichs wird auf die Erkenntniss der Wichtigkeit eines auf wissenschaftlicher Grundlage fussenden Bauordnungswesens Wert gelegt.«) Proto některé obce za příčinou zhotovení regulačních plánů nemohly spoléhati na vlastní technické síly, nýbrž byly nuceny vyžadovati si součinnost zvláštních odborníků (*Simony* na u. m. 263). Odstupňované stavební řády mají posud jen města Solnohrad, Linec (z r. 1900), Wels, Gmunden, Riva, Meran (1899), Brno (1894), Olomúc, Jihlava, Znojmo, Pola (1900), Vídeň (1893). Pokus v Praze r. 1882 učiněný, aby určité území bylo věnováno výhradně rodinným domům, nebyl tehdejší vládou schválen, poněvadž by se tím prý značně obmezovalo soukromé vlastnictví (!) (Sr. důvodovou zprávu k osnově nového stavebního řádu pro Prahu, 20, *Simony* na u. m. 259.) V nové osnově stavebního řádu pro Prahu a předměstí stanovena býti mají tři pásma (4, 3 a 2 patrové budovy). Nějaká ulehčující zvláštní ustanovení pro dělnické domy ani nové osnovy stavebních řádů pro Vídeň a Prahu neobsahují. Co do opatření pro zabezpečení dostatečného vzduchu a světla, zejména velikosti oken, výše pater, prostornosti místností, šíře ulic, velikosti a zastavitelnosti dvorů, počtu pater sr. *Simony* na u. m. 260 a násl. Sklepní byty, dílny atd. ve většině stavebních řádů za jistých podmínek, zejména vyčnívají-li do určité výše nad úroveň ulice, jsou dovoleny. Charakteristické jest, že stavební řád pro Halič z r. 1899 předpisuje zřízení záchodů jen »zpravidla«, mimo to stavební úřad může také povinnosti této stavebníka sprostiti (!) Nedostatečná jsou také ustanovení co do lhůt, do kterých lze novostaveb k obývání použiti. Co do sdělování nových polohopisných a regulačních plánů jeví se malé porozumění pro požadavky estetické, sociální a historické (hnutí pro »Starou Prahu« v Praze!). Zpravidla rozhodovalo pravítko (*Simony* na u. m. 262: »In dieser Hinsicht beschränkt man sich die Einhaltung einer möglichst geraden Richtungslinie. Kreuzung der Strassen unter thunlichst rechtem Winkel und ein gleichmässiges Gefälle vorzuschreiben. Die meisten Stadterweiterungen zeigen den unheilvollen Einfluss, welchen die konventionellen Vorschriften geübt haben ... in aesthetischer Beziehung ergibt sich daraus die grösste Einförmigkeit des Strassenbildes.«) Skutečná potřeba ovšem i zde ukázala se mocnou dosti, aby přes nedostatky stavebních řádů a polohopisných plánů vznikaly v jednotlivých městech villové čtvrti a osady. I tu zákonodárství pokulhává za skutečným životem. (Sr. *Simony* na u. m. 274.)

⁴²⁾ Sr. *Stübgen*: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95, 132 násl.) Týž uspořádal soukromou anketu u 103 německých měst o všech důležitějších otázkách sem spadajících (Tamtéž str. 167 násl.).

orgánů zdravotních.⁴³⁾ V domech starších, vystavěných v dobách, kdy podobných předpisů zdravotních snad vůbec ještě nebylo, a vykazujících tudíž ve směrech těch četné závady zdravotní, nutno o odstranění závad takových starati se dodatečně. Nej-dokonaleji provéstí tak lze důkladnou organisací služby zdravotní povolanými odbornými činiteli, zřízením zdravotních kommissí bytových, opatřených po případě i mocí výkonnou a konečně soustavnou bytovou inspekci,⁴⁴⁾ kterou podrobují se příbytky ve všech domech obytných stálé občasné prohlídce,⁴⁵⁾ zjišťují závady

⁴³⁾ *Brandts* ve svém korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 žádal, aby před udělením obývacího dovolení ohlášeno bylo také, pro kolik rodin obytný dům jest určen. (Spisy spolku pro soc. pol. sv. 98, 66.)

⁴⁴⁾ Co do námítky, že bytový dozor přičí se osobní svobodě, sr. *Brandts* v korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901. (Spisy téhož spolku sv. 98, 59.)

⁴⁵⁾ Bytový dozor dosud jen v některých zemích a městech jest soustavně prováděn. Tak především opět v Anglii, kde jest účinný dozor bytový zaveden již na základě zdravotních zákonů z r. 1875 (Public Health Act), týká se všech obytných domů, zejména pak bytů pronajatých a nocleháren a směřuje ku odstranění všech zdravotních závad (nuisances). Řízení jest ovšem dle našich pojmů velmi obšírné a těžkopádné (Sr. *Bötsow*, na u. m. 120, násl.). Zostřen byl dozor bytový v Anglii zákonem z r. 1891. O výsledcích činnosti dozorčí sr. *tyž* na u. m. 148 násl. V Belgii obstarávají vedle jiných úkolů dozor bytový zvláštní komisse (Comités de Patronage des habitations ouvrières et institutions de prévoyance) zavedené bytovým zákonem z 9./8. 1889 (sr. přílohu) a zřízené obligatorně v každém okrese (nyní jest jich počet 55). Ve Francii na základě zákona z r. 1894 (Loi relative aux habitations à bon marché) mohou býti zřizovány bytové komisse (Comités d'habitations à bon marché) obstarávající vedle jiných úkolů i dozor bytový. Vadou jest, že zřizování jich, na rozdíl od Belgie, jest jen fakultativní. Do r. 1899 bylo jich celkem 88. Pokud se týče Paříže sr. *Sociale Rundschau*, II., 81. Ostrý dozor bytový prováděn jest též v některých velkých městech amerických, jako N. Yorku (*Sociale Praxis*, XI., 189), Chicagu, Filadelfii, Bostonu. Naproti tomu ve Švýcarech v Basileji zákon bytový, zavádějící všeobecný bytový dozor, r. 1900 zamítnut byl — lidovým referendem! (*Mangold*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 97.) Co do Curychu sr. *Sociale Praxis*, IX., 1252. V Německu velmi horlivou činnost pro zavedení bytového dozoru vyvinul zejména Spolek pro veřejné zdravotnictví (Deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege) na svých schůzích v Mnichově (1875), Freiburku (1885), Frankfurtě (1888), Stassburku (1889), Lipsku (1891), Würzburgu (1893), Magdeburku (1894), Stuttgartě (1895), Kolíně (1898), Treviru (1900). (Sr. *Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege*, sv. 21, 22, 24 a 31.) Týž domáhá se v této věci

zdravotní a zjednává jich náprava, při čemž ovšem jest spornou otázkou, třeba-li vlastníka domu při nařízené melioraci bytu odškodniti čili nic.⁴⁶⁾

Bytový dozor předpokládá ovšem takovou úpravu zákonodárství zdravotního, jež dává možnost účinného jeho provádění. Avšak kámen úrazu spočívá v tom, že přísné zdravotní předpisy bytové a důsledné jich provádění naráží na soukromé zájmy interestentů, zejména vlastníků domů, kteří mnohdy vlivem svým snahy a pokusy takové snaží se mařiti.⁴⁷⁾ Zde ostatně vězí také

jednotného zákonodárství říšského. V podobném směru působí spolek »Reichswohnungsgesetz«, založený roku 1898 ve Frankfurtě n./M. Dosud upravují v Německu dozor bytový různé zákony a policejní nařízení, zabývající se zejména poměry podnájemníků a noclehářů. Tak Brunšvický zákon z r. 1892, pol. nař. pro Düsseldorf a Arnsberk z r. 1879, pro Postupim z r. 1891, pro vládní okres Opolský z r. 1891, pro Berlín z r. 1893, Bernburk, Hildesheim a Mecklenburk-Zvěřín z r. 1893, Esseny 1899, Düsseldorf, Münster atd. Všeobecné předpisy bytového dozoru vydány byly pro Poznaň r. 1892, Lünebursko 1898, Württembersko r. 1898, Badensko již r. 1874 a 1896, (zvláštní bytové komise), Bavorsko r. 1900 a r. 1901 (rovněž bytové komise a bytoví inspektori pro větší města), v Sasku pro Drážďany r. 1898. Zvláštní zákony jsou v Hessensku z r. 1893 (sr. přílohu), z r. 1902 a v Hamburce z r. 1898, v Lübecku z r. 1902. Zpravidla dozor bytový obstarávají úřady policejní, zvláštními »bytovými inspektory«. Naproti tomu v Hamburce bytový dozor organisován jest na základě samosprávném a prováděn volenými čestnými pečovateli bytovými (»Wohnungspfleger«). Podobné komise jsou ve Stassburku. Co do výkonu dozoru samotného mají v Hamburce pečovatelé bytoví ve dne právo přístupu do všech soukromých domů a bytů. V Hessensku mohou bytoví dozorcí prohlížeti byty i v noci. Každé pronajetí bytu musí býti oznamováno. Zvláštní bytový úřad má město Stuttgart. Co do úpravy podnájemnictví v Lipsku viz Sociale Praxis VI., 608. (Sr. v. d. Goltz: Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich, Reincke: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen, Zweigert: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95.) V Rakousku soustavného bytového dozoru samostatnými orgány bytovými dosud není. Návrh ve směru tom na dolnorakouském zemském sněmu r. 1897 Philippovichem učiněný na zřízení zvláštních autonomních úřadů za účelem bytového dozoru neměl praktického výsledku.

⁴⁶⁾ Proti jakémukoliv odškodnění vyslovil se zejména *Schönberg* na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 18 6 (Spisy téhož spolku, sv. 33, 49). Naopak, pro plné odškodnění jest *Beutler* (Die socialen Aufgaben der deutschen Städte, 115). Odškodnění takové z prostředků obecních poskytuje na př. město Heidelberg (Sociale Praxis X, 709).

⁴⁷⁾ Sr. *Bücher* na u. m., *Wagner* (Grundlegung II., 510). Proto přimlouval se *Schönberg* na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886 za to, aby inspekci by-

hlavní obtíž docílení zdravotně účinných stavebních řádů. Neboť každý stavební řád obmezuje do větší neb menší míry disposiční právo vlastnickovo, takže týž nemůže stavebního pozemku využívat v té míře a v tom způsobu, aby výnosnost jeho byla co největší, čímž utrpí ovšem někdy újmu majetkovou.⁴⁸⁾ Zpravidla také tím, že nepodrobuje stavební řád novostavby v celém obvodu městském stejným předpisům, liše mezi jednotlivými čtvrtěmi více neb méně zalidněnými, středu neb obvodu bližšími, obchodními, průmyslovými, dělnickými atd. a rozeznáváje tak jednotlivá pásma, dotčeny bývají zájmy soukromé, jež takové úpravě městského plánu polohopisného pak přikře v cestu se stavějí.⁴⁹⁾

Ještě dále sáhají na poli zdravotnictví ony rozsáhlé akce, jež podnikají buď stát neb za jeho podpory jednotlivá města za tím účelem, aby celé okresy městské, jichž vážné zdravotní nedostatky byly příčinou a zřídlem nebezpečných epidemií a četných nemocí, byly assanovány, to jest, nejen jednotlivé domy, nýbrž celé ulice

tovou nevykonávali orgánové komunální, nýbrž státní. (Spisy spolku pro soc. pol., sv. 33., 48.) Sr. také v. d. *Goltz*: na u. m. *Brandts* ve svém korrefiráte na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 přeje si aspoň dozor orgánů státních nad bytovými orgány obecními. (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 61.) *Bingner* (tamtéž, 106) přeje si bytové úřady samosprávné, ale od obcí neodvislé.

⁴⁸⁾ Že tím ještě neporušuje se nějaké jeho »nabyté právo« a že mu tedy nepřísluší z toho důvodu nějaké odškodnění, dokazuje *Adickes*, Čl. »Stadterweiterungen« v *Conradově Handwörterbuchu* 973. Podobně *Wagner*: *Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage*, 8.

⁴⁹⁾ Sr. *Schilling a Stübgen*, na u. m. 244. Právě křížové cesty prodělávají osnovy nových stavebních řádů — všem novodobým požadavkům, mimochodem řečeno, ještě daleko nevyhovující — pro Vídeň a Prahu. Tam podána byla již v roku 1892 osnova taková obecnímu zastupitelstvu, aniž by dosud došla vyřízení, zde stalo se tak roku 1898, avšak i tu klidně odpočívá návrh ten kdesi v archivu zemského výboru. Významně, třeba ostře praví *P. Voigt* na u. m. (136): »Solange sich die öffentliche Meinung der Reform der Bauordnungen gegenüber so vollständig apathisch, wie bisher verhält, so lange das volkswirtschaftliche Märchen von der billigen Mietkaserne noch allgemein Gläubige findet, so lange wird keine Regierung auf die Dauer dem Ansturm der Spekulanten widerstehen können, die in den angesehensten Organen der Tagespresse, in der Volksvertretung und ihren Kommissionen und in den Gemeindeverwaltungen mit Rührigkeit und Eifer ihre Interessen vertreten.«

sbořeny a novými stavbami nahrazeny.⁶⁰⁾ Podpora státu při tom záleží zejména v různých úlevách daňových, jež pro novostavby v takových obvodech assanačních výjimečně se poskytují, v rozšíření práva expropriačního na veškeré staré budovy zde se nalézající za účelem možného jich vyvlastnění, sboření a znova-vystavění.⁶¹⁾

⁶⁰⁾ Assanační akce ve větším slohu prováděny byly na základě pod pozn. 40. uvedených zákonů především v Anglii. Tak v Birminghamu k popudu tehdejšího starosty města Chamberlaina bylo r. 1878 sbouráno 4000 domů a pro 16.500 lidí opatřeny nové byty. V Liverpoolu 4200 domů sbořeno a pro 5650 lidí nových domů vystavěno. V Manchesteru 239 domů sbořeno a 600 nových bytů zřízeno. V Londýně dřívější ústřední úřad stavební (Metropolitan Board of Works) sboural domy s 32.000 obyvateli, z nichž 27.000 osobám opět nové byty opatřil. Nová hrabská rada londýnská odstranila přes 4000 bytů s 15.000 obyvateli a 16 nocleháren s 1000 obyvateli a pro všechny opět nové obytné domy vystavěla. Nyní provádí se v Anglii assanace buď některých skupin domovních neb celých čtvrtí městských dle zákona Housing of the Working Classes Act z r. 1890. Dle tohoto zákona nutno jest zároveň postarati se o obyvatelstvo v dosavadních nezdravých čtvrtích bydlivší vystavěním nových obytných domů v takovém počtu, aby aspoň polovice jeho v nich mohla býti umístěna. (Sr. *Bötzow*, na u. m. 136 násl.) Ovšem ustanovení toto narážejí v praxi často opět na veliké překážky. (Sr. *Bernstein*, na u. m. 624.) O sannačních pracích londýnské hrabské rady, jež vystavěla v posledních 10 letech nových bytů celkem pro 36.000 obyvatelů nákladem 2 mil. lib, a jež může nyní kupovati pozemky za účelem stavby obytných domů i mimo vlastní území Londýna, viz podrobnější data: »Die Sanierungsarbeiten des Londoner Grafschaftsrathes«, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., *Oppenheimer*: na u. m. 63 násl, *Hugo*: Städteverwaltung und Municipalsocialismus in England, *Bernstein*, na u. m. 632, *Smith*: The Housing Question.) V Belgii děje se soustavné assanování měst již na základě zákona z roku 1848, při čemž vláda přispívá k této assanaci ročně 1 mil. fr. Vyvlastňování k účelům assanačním děje se nyní dle zákona z roku 1897 (Expropriation par Zones). Provedeno bylo ve větším rozsahu takové assanování, ovšem ale také vypuzení původního obyvatelstva, v Brusselu, Antwerpách, Gentu a Lutychu. Známý jsou také velkolepé regulační práce sem spadající za Napoleona III. v Paříži prováděné. Pak assanace města Neapole a Hamburku. Velká assanační akce provádí se také v Praze na základě zvláštního zákona z 11./2. 1893, č. 22 ř. z., jímž pro určitý obvod assanační (Josefov, část Starého a Nového města) za účelem získání a sbourání starých domů povoleno jest právo jich vyvlastnění a pro novostavby 20letá sleva daně činžovní i všech přírážek zemských a obecních. Přes tyto výhody tato akce assanační zejména v prvních letech po vydání zákona velmi pozvolna a neuspokojivě postupovala. Pohřichu také zde není pamatováno na znovuumístění původního obyvatelstva, což má za následek jeho vypuzení a částečné odlidnění dotyčných částí města.

Není pochybnosti, že takovými opatřeními, zejména pak radikálně provedenou assanací celých částí města, co do nejhrubších zdravotních závad v poměrech bytových vskutku docílí se nápravy. Leč vlastní rozřešení celé otázky ani tu nebude ležeti. Nikdo zajiště rád a ochotně do nezdravého bytu se nestěhuje, činí-li tak přece, děje se to proto, že byt takový poměrně mnohem jest levnější, než jiný. Při stejné výši nájemného dojistá by dal přednost příbytku pro zdraví lidské nezávadnému. Avšak pohříchu jakýmkoli předpisy zdravotními, přísně prováděným dozorem bytovým, ani zejména assanací města byty nikterak nestanou se levnějšími.

Naopak každé zdravotní opatření a meliorování obytných místností vyžaduje nákladů, jež ve městech se vzrůstajícím obyvatelstvem a převládající poptávkou po bytech vlastníci domů bez značných obtíží přesunou na nájemníky ve zvýšeném nájemném.⁵³⁾ Stejně má se to s assanováním nezdravých částí města. Dřívější zdravotně závadné příbytky se sice odstraní, domy sboří a na jich místě vystavějí nové nádherné budovy, avšak ona chudší třída obyvatelstva, která v dřívějších nezdravých domech nalézala svůj útulek, z něhož jich sbouráním byla vypuzena, v budovách nových více ho nenalezne. Prostě proto, že v nich zřizují se byty zcela jiného rázu, než v domech starých. Jsou to zpravidla prostorné a nádherné byty určené pro vrstvy nejmajetnější, a i tam, kde snad zřízeny by byly byty menší, jest přes to výše nájemného z nich pro chudé třídy nedostupna. Na tom nemění ničeho ani výjimečné úlevy daňové pro novostavby v takových obvodech poskytnuté. Neboť úlevy ty eskontují se zpravidla kapitalisováním jich již při prodeji stavebních míst přirážkou k ceně prodejní, takže na výši nájemného, jak zkušenost ukazuje, nemají žádného vlivu. Tak celá assanovaná část města nabude naprosto jiné tvářnosti, stane se sice ozdobnou a elegantní čtvrtí, avšak chudina

⁵¹⁾ *Schönberg* na zmíněném sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886 žádal, aby vyvlastňování k účelům assanačním bylo nej. n právem, nýbrž i povinností obcí. (Spisy spolku pro soc. pol., sv. 33., 49.)

⁵²⁾ Optimistický názor *Saxův* (na u. m. 200), že nájemníci, zejména pokud jsou dělníky, zvýšené nájemné opět ve zvýšené mzdě a povznesené životní míře přesunou na zaměstnavatele, nelze zajisté v této všeobecnosti pokládati za správný.

dříve zde bydlivší místa tu více nenajde. Ona vypuzena jest pryč, do jiných chudých částí města, do vzdálených předměstských obcí a obvodních okresů. To státi se může těžkou pohromou pro obyvatelstvo, jež celou hospodářskou svou existenci na místo dřívějšího svého bydliště bylo vázáno. Jsou to drobní živnostníci, maloobchodníci, dělníci, sluhové, posluhovačky, pradleny atd., kteří všichni výdělečnými svými poměry kotvili v okrese dřívějšího svého působiště a nyní zcela novou existenci nuceni jsou hledati, nové působiště, nový kruh klientů atd. Částečnou, ale jen částečnou nápravu zde může zjednati přísné ustanovení zákona, že pro dřívější obyvatelstvo assanované čtvrti nutno na blízku zříditi nová obydlí. Ale i toto opatření bude míti vždy jen poloviční výsledek, poněvadž nepřekonatelnou překážkou zůstane otázka výše nájemného.

Vedle toho ještě jiný úkaz se objevuje, jenž mnohá opatření zdravotní a zejména i assanování určitých okresů městských činí illusorními. Zpravidla totiž nedostatky na jednom místě města odstraněné vyskytnou se záhy na jiném místě v nové podobě. Jedna část města s velkým nákladem byla assanována a na jiném konci jeho vzniká nová čtvrť s poměry bytovými ještě snad horšími, jež volá po assanaci nové. A tak nevděčná práce Sisypova začítí může znova.⁵³⁾

Zcela jinou cestou běhou se ony snahy, které východisko k rozřešení otázky bytové hledají v rozhojnění a zdokonalení velkoměstských prostředků dopravních. Prostředky takovými překonávají se totiž značné místní vzdálenosti, ve velkých městech tak obtížné a valně času vyžadující, a umožňuje se tím přebývání i v poměrně větších vzdálenostech od místa působiště. Úzký obvod bydlení se tím tedy uměle rozšiřuje; obchodník, úředník, dělník, nejsou vázáni na drahé a obmezené byty ve středu města, nýbrž mohou se odstěhovati do poměrně levnějších a pohodlnějších bytů předměstských, je-li jen dostatek dopravních prostředků, jichž bez valné ztráty času a bez značnějších nákladů lze použiti. I na tomto poli často již soukromá podnikavost sama vyvolává v život zařízení potřebě odpovídající (soukromé povozy, omnibusy, koňské

⁵³⁾ Sr. *Bernstein*: Neue Vorschläge zur Reform der Volkswohnungen in England (Neue Zeit, XVIII. 1, 1900).

dráhy atd.). Ovšem zkušenost učí, že zde výhodnější jest veřejné podnikání, ježto ono poskytuje mnohem dokonalejší záruku plného ukojení potřeby, jak co do zřizování prostředků spojovacích, tak i co do jich provozování. To plyne již z povahy zásady veřejno-hospodářské, již podnikání to pak jest ovládáno a které před soukromopodnikatelskou výdělečností na poli velkoměstského dopravnictví jistě sluší dáti přednost.

Kdežto ve starších dobách co do dopravních prostředků městských vystačovalo se silou zvířecí (drožky, fiakry, omnibusy, koňské dráhy), ba i lidskou (nosítka v dřívějších stoletích!), ukázaly se při stále rostoucí rozloze velkých měst v nové době tyto dopravní prostředky nedostatečnými. Vítězství připadlo mechanickým silám hybným, zejména elektřině, a to nejen co do dopravy hromadné, nýbrž, jak se v budoucnosti zdá, i porůzné (automobily!). Padají tu na váhu tedy především uliční dráhy elektrické, jichž hustá síť probíhá v nejrušnějších směrech ulicemi velkých měst, spojujíc vnitřní části s nejvzdálenějšími obcemi předměstskými. Poměrná rychlost, pravidelnost a levnost dopravy jest při nich skutečně znamenitým prostředkem, kterým zmírňují se nesnáze spojené se vzdáleným bydlením. Bezpočtukrát denně, často i v noci, lze se dostat v krátké době za nepatrný peníz z jednoho konce města na druhý, takže dnes sotva lze si představit velické město bez těchto pohodlných zařízení.⁶⁴⁾ Vedle uličních drah elektrických přistupují k tomu ve

⁶⁴⁾ Vývoj uličních drah v nové době, zejména v amerických městech, jest obdivuhodný. Evropa ve směru tom jest namnoze ještě pozadu, neboť ani německá města, stojící tu jinak v popředí, nemohou se s americkými rovnati. To ukazují tyto *Weberem* (na u. m. 93) dle *Heisse* (»Wohnungsreform und Lokalverkehr«) uvedené číslice:

Města americká	Počet obyvatelů 1900	Délka tratě uličních drah v km r. 1900
N. York	3,437.000	1990·3
Chicago	1,699.000	1657·3
Filadelfia	1,294.000	772 3
St. Louis	575.000	516·5
Boston	561.000	342·8
Baltimore	509.000	568·8
Cleveland	392.000	349·8
Buffalo	352.000	471·2
S. Francisko	343.000	422·7
Celkem	9,162.000	7091·7

velkých městech světových i podzemní neb nadzemní dráhy městské, jež probíhají středem města i na jeho obvodu, a rychle za sebou sledujícími vlaky při nepatrném dopravném sprostředkujících rychlou, levnou a nepřetržitou dopravu nejrozličnějšího obecního.⁵⁵⁾ Ale význam dopravních prostředků sahá i přes vlastní hranice území městského. Tam, kde, jako pravidelně v každém hlavním městě, vyběhají železniční trati sprostředkující spojení do dále paprskovitě různými směry, může obyvatelstvo velkoměstské posunouti své bydliště třeba hodně vzdáleně za obvod města. Ovšem

Města německá	Počet obyvatelů 1900	Délka tratí uličních drah v km r. 1900
Berlín	2,528.000	336·6
Hamburk	867.000	141·8
Mnichov	500.000	47·8
Lipsko	455.000	101·7
Vratislav	423.000	43·2
Drážďany	395.000	106·2
Kolín n./R.	372.000	54·2
Frankfurt	288.000	33·9
Hannover	286.000	137·2
Norimberk	261.000	26·1
Magdeburk	230.000	34·9
Celkem	6,605.000	1063·7

V Londýně vedle rozsáhlého spojení omnibusového dosahují dle *Smitha* (The Housing Question, sr. *Oppenheimer* na u. m. 161) tratě uličních drah délky 125 angl. mil. Dopraveno bylo na nich osob:

r. 1894	r. 1897	r. 1898
225,000,000	294,500,000	308,750,000.

Při tom londýnská hrabská rada vedle uličních drah udržuje dosud i vlastní spojení omnibusové.

Jak intenzivně uličních drah obyvatelstvem měst jest užíváno, o tom svědčí počet cest na městských uličních drahách na jednoho obyvatele připadajících. Počet ten činil r. 1902 dle *Webera* (na u. m. 98):

N. York	Londýn	Berlín
257·1	208·1	205·0

Výše jízdních cen na uličních drahách jest ovšem velmi různá. Tak dle *Webera* (na u. m. 96) činila sazba za 1 km jízdy při jednoročních předplatních lístcích na uličních drahách německých měst v peníkách:

Hamburk	Drážďany	Lipsko	Mohuč	Heidelberg
1·07	2·10	2·86	7·65	16·78

⁵⁵⁾ Takové velmi dokonalé městské dráhy s pohonem parním neb elektrickým mají zejména Londýn, Paříž, Berlín, Vídeň, Pešť.

nutným předpokladem jest dostatečný počet stanic v blízkých vzdálenostech, levnost sazeb a značné množství vlaků na takových tratích železničních. Zejména nestačí jen obyčejné vlaky do dálky vypravované, nýbrž jest třeba zavedení četných vlaků místních, po zvláštních kolejích, v pravidelných přestávkách dopravní službu sprostředkujících. Zvláštní povahu mohou pak nabyti takové místní vlaky, jezdí-li v určitých hodinách ráno a večer a jsou-li určeny hlavně pro dělnictvo do práce a z práce do města se ubírající (t. zv. dělnické vlaky).⁵⁶⁾ Tam, kde jest splavná řeka, průplavy, jezera atd. padají ovšem i tyto spojovací prostředky na váhu.

Výhodnost dobrých spojovacích prostředků pro poměry bytové lze zajisté plně oceňovati a uznávati. Následkem sblížování vzdáleností lze méně majetným třídám obyvatelstva přenést své bydliště daleko od působiště denního. Leč věc má i svůj rub.

⁵⁶⁾ Pokud Anglie, zejména Londýna, se týče, kde železnice jsou vlastnictvím soukromých společností, jež z důvodů prospěchových jen nerady se odhodlávají samy místní dělnické vlaky zaváděti, sloužiti měly za pobídku k tomu úlevy daňové, jež se drahám z příčiny té poskytují. Až do r. 1883 jezdily v Londýně jen dělnické vlaky železničními společnostmi dobrovolně zavedené. Téhož roku vydán však zvláštní zákon Cheap Trains Act, kterým společnosti ku zavedení takových vlaků mohou býti donuceny. Jízdné činí 1 až 2 sh. týdně. R. 1896 obnášel dle *Oppenheimera* (na u. m., 155) počet vlaků na londýnských drahách:

dělnických (ranních a večerních)	296
s polovičními jízdními lístky	67
úhrnem	363

Počet osob v Londýně dělnickými vlaky dopravených činil roku 1896 62,000.000.

V Belgii zavedeny jsou s úspěchem dělnické vlaky s velmi nízkými sazbami. Týdenní lístek stojí do vzdálenosti:

5 km	10 km	20 km	40 km	80 km	100 km
0.95 fr.	1.25 fr.	1.50 fr.	2 fr.	2.25 fr.	3.15 fr.

Vydáno bylo zde týdenních dělnických jízdních lístků:

r. 1870	r. 1880	r. 1885	r. 1890	r. 1895	r. 1900
14.223	355.556	677.522	1,188.415	1,759.025	4,515.214

(Sr. *Vandervelde*: Die Arbeiterzüge der belgischen Eisenbahnen, Soc. Praxis, XII. 1218 násl.)

Velmi dokonalé místní železniční spojení s dalekým okolím má Berlín. Dle *P. Voigta* (na u. m. 169) vykazoval zimní jízdní řád 1898/9 tyto místní vlaky:

Dopravní prostředky umožňující bydlení vzdálenější činí je sice pohodlnějším, nikoli však trvale levnějším. V odlehlých, neschůd-

Směr	I. pásmo:		II. pásmo:		III. pásmo:	
	Délka trati km	Počet vlaků místních	Délka trati km	Počet vlaků místních	Délka trati km	Počet vlaků místních
Západ a jiho- západ	12	215	19	50	27	40
	26	29	30	53	36	19
	13	26	22	24	—	—
Východ a jiho- východ	7	45	14	45	28	38
	9	80	16	30	30	2
	15	63	24	60	47	24
Sever	5	42	29	30	—	—
	8	55	23	24	—	—
	11	42	26	38	—	—
Jih	11	25	—	—	—	—
	9	70	—	—	—	—
	17	24	33	17	—	—
Severozápad	12	30	35	20	—	—
	18	42	—	—	—	—
Celkem denně		788		371		123

Úhrnem tedy 1282 místních vlaků denně, kterýchto počet se v letních měsících v neděle a svátky dle potřeby ještě rozmnožil.

Při tom sazby dopravní jsou velmi nízké. Činí totiž v pfeníkách:

	II. třída	III. třída
až do vzdálenosti $7\frac{1}{2}$ km	15	10
„ „ „ 15 „	30	20
„ „ „ 20 „	45	30

Mimo to jsou ještě levnější měsíční lístky a dělnické týdenní lístky.

Počet jízd v berlínském místním železničním spojení činil

	Příjem v markách činil	Průměrně za 1 jízdu připadlo pfeníků
1891/2	30,718.147	6,886.822
1892/3	34,575.187	7,475.896
1893/4	37,971.511	8,097.829
1894/5	41,048.738	8,365.692
1895/6	44,750.779	8,747.883
1896/7	48,707.251	9,390.981
1897/8	54,503.492	10,296.359

Prodáno bylo r. 1894/5 měsíčních lístků:

hlavních		vedlejších (pro členy rodiny)		Celkem
II. třídy	III. třídy	II. třídy	III. třídy	
32.704	61.842	17.751	25.574	137.871

Příjem za prodané měsíční lístky činil v markách:

1893/4	1894/5	1895/6	1896/7	1897/8
638.809	768.598	867.537	956.456	1,037.435

ných a neupravených částech na obvodě města byly byty původně levny a tudíž chudinou vyhledávány, poněvadž právě postrádaly končiny ty ještě výhodného spojení se střediskem města. Jakmile však spojení to nastane, jakmile vystaví se tam nová trať uliční dráhy, ihned nájemné i ceny pozemků této dosud opuštěné a vzdálené části města stoupnou, byty počíná obsazovati obecnstvo majetnější a původní chudší obyvatelstvo nuceno jest tuto zvelebující se část města opustiti a hledati nový útulek zase dále, v končině opět vzdálenější a prostředků spojovacích dosud postrádající. A tak každým rozšířením sítě dopravní toto nucené stěhování se opakuje.

Jest tudíž patrné, že úleva, kterou přináší zdokonalování prostředků dopravních co do nedostatků bytových, jest spíše zdánlivá než skutečná. Kdežto dopravní prostředky na jedné straně jednomu nedostatku, totiž přílišné vzdálenosti bydlení odpomáhají, přiosťřují na druhé straně nedostatek jiný, mnohem důležitější. Ony bydlení nepřímě zdražují. Nelze tudíž ani po této cestě doufati v bezpečné dojití k cíli.

Jinam směřují požadavky těch, kdo hlavní příčinu nedostatků bytových spatřují ve vysokém zdanění výnosu domovního a kdo tudíž hledají především nápravu ve snížení neb dokonce odstranění tohoto zdanění, předpokládajíce, že břímě daňové vždy se přesunuje na nájemníky ve zvýšeném nájemném. Otázka ta bude ještě předmětem bližší úvahy, nicméně již tu nelze smlčeti jisté zásadní pochybnosti. Nedostatky bytové vyskytují se dnes ve velkých městech všech zemí, ačkoli daň domovní v každé zemi jinak jest upravena a břímě zdanění velmi různé. Jest zřejmo tedy, že zdanění samo nemůže býti jedinou, ba ani ne hlavní příčinou otázky bytové. Mimo to přesunutí daně domovní na nájemníky není dokonce jevem tak jednoduchým, jak by se snad na prvý ráz zdálo a jak ještě bude ukázáno. Proto také cestou daňového snížení neb úplného odstranění daní domovních nedostatkům bytovým sotva by bylo odpomoženo, třeba pokusy ve směru tom podniknuté nepostrádají zajímavosti, pokud se snaží skutečně prospěchu z úlev daňových účastnými učiniti nikoli vlastníky domů, nýbrž nájemníky samy.⁶⁷⁾

⁶⁷⁾ Na toto pole náležejí především daňové úlevy poskytované pro malé domy neb malé byty, při čemž se předpokládá, že úlevy ty budou ku pro

Konečně nejdalekosáhlejším z velkých prostředků, k řešení otázky bytové směřujících, jest dojista onen, kdy veřejná správa, ať již v okruhu působnosti státu či obce, tím způsobem v řešení to přímo zasahuje, že získává sama vlastnictví pozemků k účelu

spěchu nemajetnému jich obyvatelstvu a že povzbudí čilejší soutěž ve zřizování malých bytů. Předpoklad tento ovšem ne vždy se splní, jak upozorňuje *Philippowich* (*Wiener Wohnungsverhältnisse*, 263), zejména odvádí-li vlastník domu sám daň jakožto celek z velkých i malých bytů dohromady, a jestliže sám pak přesunutím daň tu na všechny byty beze zřetele k jich velikosti stejně rozvrhuje. Co do jednotlivých zemí jsou v Anglii dělnické domy jakož i všechny obytné domy s ročním výnosem pod 20 liber osvobozeny od domovní daně (*Inhabited houses tax*). Podobně malé dělnické domy v Belgii (slevy poplatků, kolků, tax, daní). (*Ver Hees*: na u. m. 235 násl.) Dále v Dánsku (dočasně do 5 let) i ve Francii, kde zvláštních úlev daňových používají levné malé byty zřízené na základě zákona *Loi relative aux habitations à bon marché* z r. 1894. V Německu v některých městech (Kolín, Hamburk Cáchy) platí pro malé byty rovněž nižší sazby daňové. Něco podobného shledáváme aspoň co do obecní bytové daně (t. zv. »poplatku z nájemného« neb »činžovních krejcarů«) i v některých městech rakouských jako Linci, Tridentu, Praze (zde malé byty do výše 200 K nájemného od daně té vůbec jsou osvobozeny, byty s nájemným 200 K až 600 K platí 4%, byty s vyšším nájemným 6%, činžovních krejcarů). Zajímavý pokus úlev daňových pro výhradně dělnické domy stal se v Rakousku. Nejprve stalo se tak zákonem z 9./2. 1892, č. 37 ř. z., jímž poskytnuta byla sleva od daně domovní i od přírůstek na dobu 24 roků pro takové novostavby, které měly sloužiti ku příbytkům dělnickým. Byty takové nesměly se nalézati pod úrovní uliční a minimální výměra při jednopokojových bytech měla činiti 15 m², při více-pokojových 40 m². Zároveň však nájemné z 1 m² plochy nesmělo převyšovati sazbu 1 zl. 75 kr., 1 zl. 15 kr. a 80 kr. dle velikosti místa co do počtu obyvatelstva. Zákon tento v praxi se neosvědčil pro svá příliš upjatá ustanovení a změněn byl tudíž zákonem z 8./7. 1902, č. 144 ř. z., dle něhož mají přiznány býti stejné výhody daňové (co do obecních přírůstek sleva až do polovice) na touž dobu takovým domům, obývaným dělníky s jistými maximálními důchody (odstupňovanými dle četnosti rodiny a velikosti místa), jež mají buď ráz rodinných domů (nejvýše pro 6 rodin) neb domů pro dělníky svobodné neb nocleháren. Prostor bytů má činiti: při jedné místnosti 16 až 25 m², při 2 místnostech 20 až 35 m², při 3 a více místnostech 30 až 80 m². Domy mohou býti stavěny zaměstnateli, obcemi, veřejnými korporacemi, nadacemi, spolky, společenstvy a mohou přecházeti i v soukromé vlastnictví dělníků. Aby však zaručena byla levnost bytů, ustanovuje zákon, že roční úhrnný výtěžek nájemného nesmí převyšovati onu částku, které jest potřebí, aby kapitál vynaložený k zakoupení stavebního pozemku a k nákladu stavebnímu, předpokládajíc šedesátileté trvání budovy, po srážce kvoty umořovací, reálných daní, ekvivalentu poplatkového, nákladů udržovacích a při-

zřizování staveb obytných se hodících, ponechávajíc jich zastavění buď podnikatelům soukromým, aneb zřizujíc na nich obytné domy sama, a to nikoli pouze pro vlastní zaměstnance. Leč i o tom bude ještě jednáno podrobněji.

Z celého tohoto ovšem jen stručného přehledu nejrozličnějších návrhů a pokusů, majících za účel řešení otázky bytové, plyne, že řešení to nalézá se dosud na stupni ne valně uspokojivém a že nepřestoupilo na mnoze ještě období experimentování. Co tu velikých různých hledisek a požadavků, na mnoze sobě i odporujících a na vzájem se vyvažujících! Některé z nich odstraňují jednu domnělou příčinu nedostatků bytových, aby samy opět byly zdrojem příčiny jiné a léčíce tak zlo na jedné straně, zhoršují je na straně druhé. Akce odpomocná různě se tříští a křížuje, postrádá na mnoze jednotnosti a účelnosti.

Hlavní vada spočívá v tom, že nápravné prostředky jsou povahy po většině repressivní, že čelí spíše proti symptomům a následkům otázky bytové, než proti jejím příčinám. Ale všude tam, kde jde o jakékoliv opatření povahy hospodářskopolitické, kde se jedná o řešení nějaké otázky sociální, jest předem třeba znáti její příčinu. Správné rozpoznání jest základním požadavkem každé terapie a to platí i o chorobách sociálních. Jinak nastává nebezpečí náhodného pokusnictví, jež svěsti může na cesty bludné,

měřeného obnosu na byty prázdné, zúročil se pouze o 0·2 až 0·5%, výše, než jest obvyklá míra úroková hypotečních zápůjček v jednotlivých zemích. Pouze veřejným ústavům obecnoprospešným smí býti vyšší zúročení kapitálu v dělnických domech umístěného povoleno. Hodnota domu zúročení tomu za základ vzatá může býti každých deset let přezkoumána. V mezích tohoto kapitálového zúročení lze pak volně stanoviti nájemné jednotlivých bytů. Koupí-li dělník takový dům na splátky, podléhá taková smlouva schválení úřednímu. Budova musí účelu svému sloužiti nejméně 50 roků a věnování to nutno knihovně poznamenati. Právo dozorcí přísluší úřadům politickým, po případě živnostenským inspektorům. Zákon vztahuje se jen na stavby do 20 let od počátku jeho působnosti dokončené. Dále jest třeba, aby doplněn byl tento zákon říšský zákonodárstvím zemským (co do slevy přirážek zemských, okresních a obecních), což se pohybuje v některých zemích dosud nestalo (zejména také ne v Čechách). Sr. *Schwarzenau*: Zur Reform der österreichischen Arbeiterwohnungsgesetzgebung (Zeitschr. f. Volksw., Sozialpol. u. Verwaltung, X., 1), *Rauchberg*: Steuerbegünstigungen für Arbeiterwohnungen in Österreich (Zeitschrift für Wohnungswesen, 1903, I.), *Horděk*: Otázka dělnických bytů a pokusy o její řešení u nás.

cíle daleko se minoucí. Zdali ovšem pozná-li se pravá příčina choroby, nalezne se i bezpečný proti ní prostředek, jest otázka jiná. Ale i kdyby tomu tak nebylo, kdyby i prozatím aspoň nebylo nalezeno rady a léku proti zlu, jehož příčina byla poznána, nesmí okolnost ta odstrašiti, aby přes to po příčině té úsilovně nebylo pátráno. To jest právě konečným úkolem badání: hledati pravdu, poznati ji a směle popatřiti jí v líc, třeba i pravda ta byla bolestna a zbavovala krásných nadějí a illusí.

První a hlavní otázka tedy bude: v čem spočívá a má původ svůj otázka bytová, která jest příčina vad a nedostatků bytových?

Odpověď k otázce této jest úkolem theorie, a sice národohospodářské theorie. Neboť není pochybnosti, že nejedná se o otázku pouhé techniky, nýbrž o otázku ekonomickou.⁵⁸⁾ Technika nám dovede sestaviti přímo ideální dům neb přibytěk ať již dělnický, ať již jiný, každá větší výstava takové pěkné vzory podává.⁵⁹⁾ Ale technickým rozřešením otázka sama není odstraněna. Neboť pohříchu takového ideálního domu neb bytu si dnes ani žádný dělník, ani kdo jiný nemajetný pro vysokou cenu jeho dopřáti nemůže. Patrně tedy jde o problém hospodářský, přesněji řečeno o problém národohospodářské theorie. Nutno proto především jisté theoretické otázky zodpověditi, než bude lze přikročiti dále, totiž k úkolům praktickým, ku hledání prostředků, jimiž poznaná příčina otázky bytové snad mohla by býti odstraněna.

II.

V čem tedy spočívati bude theoretické jádro otázky? Co chceme věděti a poznati?

Podstata otázky bytové ve velkých městech jest známa: jest to nedostatek nikoli přibytků vůbec, neboť jest známo, že i ve městech, kde jest největší nouze bytová, jest přes to vždy dosti bytů prázdných a nepronajatých, nýbrž nedostatek malých, zdravých

⁵⁸⁾ Sr. také *Sax*, na u. m. 22.

⁵⁹⁾ Po stránce technické viz zejména též záslužný český spisek *Velichův*: Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva.

a, co hlavní, levných bytů.⁶⁰⁾ Ba seznali jsme již, že otázka jest vlastně ještě jednodušší, že i pojem »malosti« a »zdravosti« bytů z ní lze vyloučiti, a že spočívá tudíž především a hlavně v nedostatku levných bytů vůbec. Váha hlavní záležitosti tedy na levnosti příbytkův. Ani malý byt sám o sobě není žádným ideálem — naopak jest si zajisté přáti, aby každá rodina měla příbytek co nejprostornější — ani dokonce již byt nezdravý. A není pochybnosti, že, kdyby bylo dosti bytů levných, nikdo by se dobrovolně nestěhoval do bytů malých, stísněných a požadavkům zdravotním nevyhovujících. Takové byty zůstaly by prostě nepronajaty a jich vlastníci nuceni by byli buď je zlepšiti, aneb k účelům jiným jich použití. Klesáním nájemného samočinně nastalo by tudíž také všeobecné zlepšení poměrů bytových. Jen výjimečně snad i při nízkém nájemném našli by se jednotlivci, kteří z důvodů nemístné úspornosti nebo z neporozumění důležitosti, kterou má zdravé a pohodlné bydlení pro tělesný a duchový život člověka i pro budoucnost příštích pokolení, by dali přednost bytům nezdravým a špatným, avšak valná většina obyvatelstva by zajisté byty takové odmítala a ony by se staly záhy neobydlenými a tudíž bezcennými. Tak tedy není pochyby, že jedině drahota bytová, vysoké nájemné, jest hlavní příčinou otázky bytové, ať již se jedná o všeobecnou nebo zvláštní otázku bytovou, o třídy poměrně majetnější nebo zcela nemajetné, zejména i dělnictvo.⁶¹⁾ Kdyby nebylo bytů drahých, nebylo by též bytů stísněných, přeplněných, nepohodlných, nezdravých a špatných. Jest patrnó tedy, že celá otázka bytová soustřeďuje a shušťuje se v problému vysokého nájemného, to jest vysoké ceny za užívání bytů, resp. za ukojování potřeby bytové.

Poněvadž pak, jak již bylo vytčeno, potřeba bydlení v našem podnebí a osvětových poměrech jest potřebou existenčně nutnou, následující hned za fyziologickou potřebou úkoje hladu, a poněvadž čím vyšší nájemné, tím nesnadněji potřebu bytovou ukojiti lze zejména třídám nemajetným, ano čím nižší důchody, tím vyšší poměrně kvotu jich nájemné pohlcuje, jest patrnó, jak hluboký,

⁶⁰⁾ Sr. též *Flesch a Zirndorfer* (na u. m. 280: »Nicht Wohnungsnoth aber Wohnungstheuerung!«).

⁶¹⁾ Sr. také *Pfersche*: *Das Mietrecht in Österreich* (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 95).

sociálně politický význam má vysoké nájemné ⁶³⁾ Vysoké nájemné působí jako daň opačně progressivní, ono má za následek, že široké vrstvy obyvatelstva, nejsouce s to přiměřeným způsobem svou potřebu bytovou ukojovati, nuceny jsou vzít za vděk nedostatečnými surrogáty, jakými jsou byty špatné, těsné, přeplněné a nezdravé. ⁶³⁾

⁶⁴⁾ *Fuchs* ve svém referátě na mezinárodním bytovém sjezdu v Düsseldorfě roku 1902 pravil: »Dass ein immer grösserer Prozentsatz des Einkommens von der Miete verschlungen wird, das ist der Kern der modernen Wohnungsfrage« a mluví dále o »železném zákoně bytovém«: »Die Mieter fast aller Klassen erhalten nur das Existenzminimum an Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses«. (Srv. *tyž*: »Die Abhängigkeit der Wohnungsmieten vom Bodenpreis, Bau und Besteuerung, Soc. Praxis, XI., 1136, 1140.)

⁶⁵⁾ O výši a stálém stoupání nájemného ve velkých městech poučná data podává nám bytová statistika. Pokud se týká Německa, uvádí dotyčné číslice o stoupání nájemného v Berlíně bývalý ředitel král. pruského statistického úřadu *Engl* na základě zpráv berlínského magistrátu. (*Tyž*: Die moderne Wohnungsnoth. Signatur, Ursachen und Abhilfe, 9.)

Ze 100 bytů v Berlíně připadalo na byty s nájemným do výše tolarů:

Rok	do 20	31	51	101	201	301	401	501	1001	1500	přes 1500	Abol. počet bytů
1815/16	58·20	16·94	13·83	7·58	2·04	0·71	0·31	0·31	0·08	—	—	40.588
1829/30	24·62	29·74	23·32	13·59	4·46	1·82	0·98	1·25	0·22	—	—	51.817
1840/41	18·69	31·98	24·52	14·69	4·99	2·20	1·16	1·40	0·37	—	—	63.551
1850	18·78	33·23	24·56	13·70	4·75	2·14	1·04	1·41	0·39	—	—	79.910
1860	9·70	26·09	32·15	17·90	6·32	3·01	1·68	2·38	0·77	—	—	95.876
1870	7·20	21·58	35·74	18·35	6·75	3·45	2·07	3·30	0·69	0·57	166.144	
1872	4·93	16·55	38·30	20·88	7·38	3·99	2·40	3·99	0·84	0·74	173.003	

Pohyb nájemného v Berlíně jest také patrný z této tabulky Englem uvedené (na u. m. 18):

Rok	Úhrné nájemné ze všech bytů v tol.	Z 1 domu prům. nájemné v tol.	Z 1 bytu prům. nájemné v tol.	Na 1 obyvatele prům. nájemné v tol.
1830	4,405.304·—	611·2	85·6	19·34
1840	5,939.539·—	768·4	97·83	19·16
1850	7,954.130·—	911·6	98·42	19·68
1860	14,621.308·—	1258·3	129·34	27·85
1870	24,988.480·—	1727·3	150·40	33·71
1872	29,619.261·—	1998·8	170·59	35·90

Co do pozdějších let stoupalo v Berlíně nájemné dle *Eberstaßta* (Grundsätze der städt. Bodenpolitik, Schmollerův Jahrbuch, XVII., 242):

Průměrné nájemné připadající na 1 obyvatele v m. .	1870	1875	1880	1885	1890
Suma veškerého nájemného stoupla o procent	103·—	163·40	143·80	146·—	165·—
		105·8	2·75	17·65	36·45

Základní bod, na který tudíž nutno pozornost soustřediti, jest otázka: proč příbytky ve velkých městech jsou příliš drahé, proč nájemné jest příliš vysoké?

Dle *Lindemanna* (Wohnungsstatistik, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 94, 375) činilo v německých městech průměrné nájemné v markách z 1 bytu o počtu pokojů:

Město	Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 a více
Berlín	1880	101	324	579	876	1213	1596	1958	2469	2993	3502	5644
	1885	197	336	591	901	1255	1660	2064	2573	3181	3676	6234
	1890	229	379	641	944	1342	2108				5314	
	1895	205	351	503	729	984	1290	1594	1803	2200	3315	
Draž- ďany	1880	158	294	460	672	894	1099	1342	1542	1736	2741	
	1885	147	275	437	649	871	1088	1323	1611	1778	2773	
	1890	174	305	465	698	939	1202	1478	1762	2051	3289	
	1895	205	351	503	729	984	1290	1594	1803	2200	3315	
Ham- burk	1885	192	299	468	730	1051	1413	1721	1929	2302	—	—
	1890	222	323	471	726	1068	1479	1829	2065	2326	—	—
	1895	216	299	417	642	974	1419	1732	2030	2292	—	—
	1875	189	327	476	646	958	1270	1463	2080			
Lip- sko	1880	182	310	462	668	907	1202	1418	1998			
	1885	188	323	478	695	949	1241	1499	2515			
	1890	200	344	487	717	997	1268	1648	2546			
	1895	210	332	476	683	950	1320	1573	2770			
Mni- chov	1890	150	270	460	660	950	1280	1600	1800	2000	2300	—
	1895	145	260	460	685	1000	1400		2000			3400
Vrati- slav	1885	141	249	513	770	1109	1424	1741	2348			
	1890	143	244	503	761	1074	1388	1720	2456			
	1895	141	227	488	735	1038	1371	1653	2323			

Jedině Hamburk, Vratislav a částečně Mnichov a Lipsko jeví v posledních letech klesající tendenci co do výše nájemného, v ostatních městech nájemné nepřetržitě dále stoupá.

Dle *Bertholda* (na u. m. 219) bylo v Berlíně procent bytů s nájemným

	r. 1840	r. 1850	r. 1860	r. 1870	r. 1880
do 90 marek	18·69	18·78	9·70	7·20	3·68
90—150 marek	31·98	33·23	26·09	27·58	13·32
150—300 „	24·52	24·56	32·15	35·74	37·95
300—600 „	14·69	13·70	17·90	18·35	22·14
600—900 „	4·99	4·75	6·32	6·75	8·16
900—1200 „	2·20	2·14	3·01	3·45	4·51
1200—1500 „	1·16	1·04	1·68	2·07	2·80
1500—3000 „	1·40	1·41	2·38	3·30	5·22
3000—4500 „	0·37	0·39	0·77	0·69	1·15
přes 4500 „	—	—	—	0·57	1·07
Počet bytů vůbec	63.551	79.910	95.876	166.144	273.987

Z toho jest zřejmo, že otázka jest povahy theoretické, neboť

Pro Lipsko uvádí *Hasse* (na u. m. 302, 303) průměrné nájemné z 1 pokoje v markách:

r. 1867	r. 1871	r. 1875	r. 1880	r. 1885
132·6	139·20	176·91	173·—	182·12

Die Neefea (na u. m. 195) činilo v německých městech průměrné nájemné marek

	Berlín		Drážďany		Hamburk		Vratislav		Lipsko	
	z 1 bytu		z 1 míst-nosti		z 1 bytu		z 1 míst-nosti		z 1 bytu	
r. 1875	686	336	?	?	582	247	309	?	509	184
r. 1880	505	252	342	165	573	239	299	169	457	174

Dle téhož (na u. m. 196) připadalo z 1000 bytů r. 1880 na byty s průměrným nájemným

	do 250 m	od 250—500 m	od 500—1000 m	přes 1000 m
Drážďany .	664	169	106	61
Hamburk .	412	300	166	122
Lipsko . . .	470	230	201	99
Vratislav . .	693	161	99	47

Nájemné v rakouských velkých městech dle publikací Statistické ústřední komise o sčítání obyvatelstva z roku 1900 (»Erweiterte Wohnungsaufnahme«, »Die Aufnahme der Häuser in den Gemeinden der erweiterten Wohnungsaufnahme«, »Die erweiterte Wohnungsaufnahme und die Aufnahme der Häuser in der Stadt Prag und den Vorortsgemeinden«, Österr. Statistik, LXV., 1, 3, 6) poskytuje tento obraz:

Počet pronajatých nájemných jednotek s nájemným do výše korun:

	do 100	100—120	120—140	140—160	160—180	180—200	200—240	240—280	280—320	320—360
Vídeň . . .	3077	4306	4615	8848	7855	9362	32580	36759	35300	25684
Linec . . .	2492	1025	754	755	601	794	1108	818	673	542
Hradec . . .	1718	1529	1677	2175	1380	1813	3163	2304	1877	1132
Terst . . .	2168	1703	1038	1824	1522	1465	2183	1799	1698	1197
Liberec . . .	1426	716	470	563	470	519	480	436	421	280
Plzeň . . .	2182	1979	900	656	631	677	952	538	439	347
Brno . . .	710	715	475	1229	1395	1517	2247	1688	1461	1180
Krakov . . .	1937	337	61	193	86	117	147	62	92	55
Praha . . .	1471	2102	2299	2189	2007	2452	3028	2833	3253	2246
Praž. předm. (Karlín, Smíchov, Kr. Vinohrady a Žižkov)	1177	1703	2055	1512	2776	2956	2726	2587	2062	2595
Praha i předměstí .	2648	3805	4354	3701	4783	5408	5754	5420	5315	4841

jedná se o otázku cenovou, totiž o cenu placenou za používání bytů čili za ukojování potřeby bytové.

Tu nutno především si uvědomiti, kteří to jsou činitelé, již spolupůsobí při tvoření ceny bytové a jaký činitelé ti na výši její vykonávají účinek.

Patrně jest, že za obecné platnosti dnešního řádu hospodářského ceny bytové budou míti povahu cen smluvených, neboť ceny ty nejsou žádným projevem vůle autoritativné, nýbrž usku-tečňují se na základě svobody smluvní a volné soutěže. Nejde tu o ceny jednostranné a tarifově stanovené, nýbrž o ceny vzniklé soukromou úmluvou dvou stran: na jedné straně pronajímajícího vlastníka obytného domu a na druhé straně najímajícího nájemníka.

	360—400	400—500	500—600	600—700	700—800	800—900	900—1000	1000—1200	1200—1400	1400—1600
Vídeň . . .	24637	42362	27564	15889	14733	9754	9348	10745	6899	5164
Linec . . .	523	765	625	382	320	170	146	204	107	65
Hradec . .	1324	2631	2129	1763	1462	817	618	798	471	275
Terst . . .	1261	2207	1896	1564	1408	1039	913	1145	575	449
Liberec . .	297	321	327	198	226	127	114	156	68	50
Plzeň . . .	368	711	532	403	251	178	171	180	108	91
Brno . . .	1088	1948	1190	1011	825	713	468	595	405	226
Krakov . .	39	53	45	15	13	4	2	2	1	—
Praha . . .	2421	3375	3182	1789	2124	1280	1421	1552	817	601
Praž. předm.	2556	2186	2517	1783	1864	1036	891	547	280	232
Praha i předměstí .	4977	5651	5699	3572	3988	2316	2312	2099	1097	833
	1600—1800	1800—2000	2000—2400	2400—2800	2800—3200	3200—3600	3600—4000	4000—5000	5000—6000	6000—7000
Vídeň . . .	3542	2836	3533	2202	1632	1173	965	1327	830	472
Linec . . .	43	22	61	29	10	10	9	13	5	4
Hradec . .	163	109	146	76	55	37	21	44	18	8
Terst . . .	311	252	283	153	115	62	39	92	40	22
Liberec . .	39	28	34	18	10	2	6	6	3	1
Plzeň . . .	40	50	37	26	24	10	7	7	5	2
Brno . . .	124	87	123	82	33	48	18	31	21	9
Krakov . .	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—
Praha . . .	652	645	511	498	199	172	176	120	72	55
Praž. předm.	57	82	45	45	19	8	10	14	3	2
Praha i předměstí .	709	827	556	543	218	180	186	134	75	57

Pátráme-li pak po činitelích, kteří rozhodují o výši cen smluvených vůbec, a tudíž také nájemného, setkáváme se ovšem nejprve se zákonem nabídkovým a poptávkovým, pomocí jehož zejména dříve tak jednoduše i pohodlně každý problém cenový byl vysvětlován. Nabídka a poptávka byly považovány za ony všemocné činitele jež se železnou neuprosností absolutně ovládají celým světem cenovým a proti jichž mocnému žezlu všechen odpor

	7000—8000	8000—9000	9000—10000	10000—15000	15000—20000	20000—25000	25000—30000	přes 30000	nesnámo	besplatně
Vídeň . . .	407	218	208	423	163	81	49	66	10745	28164
Linec . . .	—	2	1	1	—	—	—	—	253	1306
Hradec . . .	3	2	6	6	5	—	2	—	309	3776
Terst . . .	19	11	7	9	7	4	—	2	525	2886
Liberec . . .	—	1	1	3	1	—	1	—	306	1359
Plzeň . . .	2	—	1	—	—	—	—	—	96	1324
Brno . . .	5	2	2	3	2	—	1	2	334	2837
Krakov . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	129	630
Praha . . .	74	24	22	37	5	2	—	—	—	11092
Praž. předm.	—	—	—	—	—	—	—	—	3506	4765
Praha i předměstí .	74	24	22	37	5	2	—	—	3506	15857

Placení nájemného dělo se v počtu bytů:

	měsíčně	poloměsíčně	týdně
Vídeň	138.614	216	534
Linec	1277	41	93
Hradec	18.700	17	4
Terst	10.232	95	1225
Liberec	4273	64	46
Plzeň	300	2	36
Brno	15.278	20	3
Krakov	7545	9	7
Praha	412	3	189
Pražská předm. .	—	85	930
Praha s předm. .	412	88	1119

Ze 100 bytů

	s 1 místností				s 2 místnostmi			
	do 100	100—200	200—320	přes 320	do 100	100—200	200—320	přes 320
Vídeň .	8·2	77·9	8·9	5·0	0·8	11·1	66·3	21·8
Linec .	67·0	31·9	0·8	0·3	14·7	52·2	30·0	3·1
Krakov .	48·9	39·5	7·4	4·2	4·6	47·6	33·0	14·8

právě tak marným jest, jako proti nezměnitelným a věčným zákonům přírody.

Jest známo, že dnes pohlížíme k t. zv. zákonu nabídkovému a poptávkovému okem mnohem střízlivějším. I dnes uznáváme

Výnos nájemného z pronajatých bytů činil v korunách:

	úhrnem	z 1 bytu průměrně	z 1 místnosti průměrně
Videň	145,981.596	479.—	159.—
Linec	3,212.868	277.—	103.—
Št. Hradec	10,775.151	384.—	122.—
Terst	10,288.563	401.—	111.—
Liberec	1,674.194	274.—	96.—
Plzeň	2,859.541	258.—	115.—
Brno	7,351.929	394.—	126.—
Krakov	4,421.464	345.—	118.—

Ze 100 bytů k bydlení určených bylo placeno nájemného:

korun	Videň	Linec	Št. Hradec	Terst	Liberec	Plzeň	Brno	Krakov
do 120	1'22	30'26	11'79	14 77	32'17	37'63	7'36	13'97
120— 180	4'36	17'18	18'87	17 03	21'41	18'67	16'39	14'43
180— 240	9'22	15'35	16'98	13'09	12'79	13'64	19'32	15'20
240— 360	23'72	14'94	16'37	16'02	13'98	9'84	20'95	20'44
360— 500	21'92	9'00	11'13	10'71	6'67	7'92	13'07	14'69
500— 600	9'77	4'25	6'21	5'85	3 32	3'87	4'95	5'94
600— 900	13'61	5'66	11'88	12'22	6'17	5'62	10'71	9'62
900— 1200	6'87	2'06	3'99	5'62	2'04	1'86	4'02	3'27
1200— 1800	5'12	0'84	2'04	3'08	1'09	0'76	2'53	1'78
1800— 2400	1'88	0'27	0'45	0'95	0'19	0'13	0'45	0'39
2400— 3600	1'33	0'11	0'22	0'44	0'11	0'05	0'21	0'18
3600— 5000	0'53	0'07	0'05	0'14	0'02	0'01	0'02	0'05
5000— 6000	0'16	0'01	0'01	0'02	0'02	—	0'02	0'01
6000— 9000	0'18	—	0'01	0'04	—	—	—	0'03
9000—15000	0'08	—	—	0'01	—	—	—	—
15000—25000	0'02	—	—	0'01	0'02	—	—	—
přes 25000	0'01	—	—	—	—	—	—	—

Ze 100 bytů o 1 místnosti platilo nájemného korun

	do 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Videň	6'1	71'4	13'1	4'9	2'7	1'3	0'5
Linec	67'0	31'9	0'8	0'3	—	—	—
Št. Hradec	24'2	68'6	5'0	1'8	0'3	0'1	—
Terst	49'8	44'0	4'1	1'6	0'4	0'1	—
Liberec	46'6	44'4	8'2	0'7	0'1	—	—
Plzeň	41'3	55'6	1'4	0'6	0'6	0'4	0'1
Brno	27'2	55'2	9'3	6'3	1'7	0'3	—
Krakov	48'9	39'5	7 4	4'0	0'2	—	—

ovšem jeho váhu a velký význam, ale zcela přesným a posledním vysvětlením problému cenového on nám není. Platí o něm stejně jako o mnohých jiných abstraktních poučkách spekulativní teorie národ-

o 2 místnostech

	do 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Vídeň	0·5	8·9	58·8	24·0	5·2	1·8	0·8
Linec	14·7	52·2	30·0	2·4	0·6	0·1	—
Št. Hradec . .	3·8	44·0	44·1	5·6	2·1	0·3	0·1
Terst	10·8	66·4	18·9	2·5	1·1	0·2	0·1
Liberec	24·6	51·8	16·8	5·6	0·9	0·2	0·1
Plzeň	6·3	52·3	33·1	4·2	2·3	1·3	0·5
Brno	5·4	51·6	36·8	4·5	1·3	0·3	0·1
Krakov	4·6	47·6	33·0	12·9	1·5	0·3	0·1

o 3 místnostech

	do 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Vídeň	0·0	1·3	10·6	61·5	21·1	3·4	2·1
Linec	4·7	20·5	33·8	35·4	4·5	0·9	0·2
Št. Hradec . .	1·0	11·3	37·3	39·9	8·1	1·8	0·6
Terst	1·0	18·5	54·4	22·3	2·8	0·7	0·3
Liberec	4·6	43·7	31·8	15·1	3·3	1·2	0·3
Plzeň	2·0	12·7	30·3	40·1	7·8	3·7	3·4
Brno	0·4	8·1	36·6	46·1	7·1	1·5	0·3
Krakov	0·4	19·2	37·5	33·8	7·6	1·2	0·3

Ze 100 bytů obývaných 1 osobou platilo nájemného korun

	do 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Vídeň	4·58	28·82	26·87	20·62	12·34	4·08	2·69
Linec s př. . .	49·72	25·27	15·87	6·35	2·05	0·44	—
Hradec Št. . .	23·51	36·84	16·92	11·95	8·42	2·12	0·24
Terst s př. . .	43·62	28·06	11·16	7·86	5·83	2·03	1·44
Liberec s př. .	50·60	29·02	12·83	5·15	2·04	0·24	0·12
Plzeň	33·50	28·46	17·88	10·08	6·55	3·28	0·25
Brno	13·72	31·42	24·91	16·58	8·42	3·56	1·39
Krakov s př. .	35·81	30·04	19·87	11·39	2·36	0·53	—

obývaných 2 osobami

	do 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Vídeň	1·44	19·36	35·31	22·99	13·68	4·64	2·58
Linec s př. . .	28·36	32·75	19·80	12·17	5·72	0·90	0·30
Hradec Št. . .	8·66	40·47	21·73	14·18	11·99	2·23	0·74
Terst s př. . .	20·15	40·43	15·04	10·61	9·74	2·98	1·05
Liberec s př. .	39·78	37·85	11·29	6·95	3·27	0·66	0·20
Plzeň	27·06	40·56	14·93	10·06	4·41	2·40	0·58
Brno	6·93	33·08	28·77	19·67	10·05	2·51	0·89
Krakov s př. .	31·74	29·79	17·75	15·65	4·11	0·86	0·10

hospodářské, že vyjadřuje sice jisté tendence, že však pravdy jím získané postrádají oné exaktnosti, v jakou kdysi pevně bylo důvěřováno. Víme, že účtovatí jest při tvoření cen smluvených ještě s jinými a často vlivnějšími momenty, než jest pouhý aritmetický střed počtu

obývaných 3 osobami

	do 100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Vídeň . . .	0·77	11·54	34·22	25·21	15·81	7·65	4·80
Linec s př. .	18·12	35·26	19·19	14·07	10·26	2·48	0·62
Hradec Št. .	3·83	30·72	24·37	15·36	17·96	6·14	1·62
Terst s př. .	13·59	36·79	16·54	12·02	11·51	7·07	2·48
Liberec s př.	31·04	41·28	11·65	7·36	5·75	2·29	0·63
Plzeň . . .	20·84	44·63	14·19	10·35	6·38	2·36	1·25
Brno	3·60	30·40	24·75	19·39	13·83	6·23	1·80
Krakov s př.	25·43	26·18	17·69	16·96	10·69	2·40	0·65

Ze 100 bytů pronajatých placeno bylo nájemné

	Vídeň	Linec s př.	Št. Hradec	Terst s př.	Liberec s př.	Plzeň	Brno	Krakov s př.
půlletně . .	3·1	0·6	0·4	13·6	0·7	0·6	0·4	0·5
čtvrtletně .	44·8	78·2	21·9	26·3	13·5	83·0	7·2	21·7
měsíčně . .	43·2	12·3	71·5	44·9	70·9	2·8	84·6	62·0
půlměsíčně neb týdně	0·2	0·9	0·1	5·3	1·2	0·3	0·1	0·1
neznámo . .	8·7	7·7	6·1	9·9	13·7	13·3	7·7	15·7

Počet domů s výnosem nájemného korun:

	do 500		500—1000		1000—2000		2000—4000		4000—8000	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Vídeň	—	—	—	—	5436	(37·53)	3283	(22·66)	3455	(23·85)
Linec	352	(16·69)	373	(17·69)	501	(23·75)	592	(28·07)	291	(13·80)
Št. Hradec . .	—	—	—	—	1838	(40·74)	1292	(28·63)	1069	(23·69)
Terst	—	—	—	—	1298	(38·83)	631	(18·87)	711	(21·27)
Liberec . . .	—	—	706	(41·80)	490	(29·01)	320	(18·94)	143	(8·47)
Plzeň	—	—	702	(35·03)	618	(30·84)	482	(24·05)	167	(8·33)
Brno	—	—	—	—	854	(36·94)	536	(23·18)	614	(26·56)
Krakov	—	—	155	(9·37)	259	(15·66)	601	(36·34)	518	(31·32)
	8000—12000		12000—16000		16000—24000		přes 24000			
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.		
Vídeň	1589	(10·97)	492	(3·40)	203	(1·41)	29	(0·18)		
Linec	—	—	—	—	—	—	—	—		
Št. Hradec	217	(4·81)	96	(2·13)	—	—	—	—		
Terst	384	(11·49)	319	(9·54)	—	—	—	—		
Liberec	30	(1·78)	—	—	—	—	—	—		
Plzeň	35	(1·75)	—	—	—	—	—	—		
Brno	195	(8·43)	52	(2·25)	61	(2·64)	—	—		
Krakov	121	(7·31)	—	—	—	—	—	—		

nabízečů a poptavačů aneb množství nabízených a žádaných statků, že tu spolupůsobí motivy psychické a důtklivost potřeby i budoucí možnost úhrady. Zejména však vykonávají vliv majetkové a důchodové poměry, tedy solventnost obou stran, jich využitkování situace,

Ze 100 nájemníků platilo nájemné:

korun	Videň	Linec	Št. Hradec	Terst	Liberec	Plzeň	Brno	Krakov
do 100	0·89	20·06	5·54	7·65	19·33	17·84	3·39	9·42
100— 120	1·25	8·19	5·08	6·34	9·92	16·15	3·40	3·24
120— 140	1·36	6·02	5·54	3·88	6·47	7·37	2·39	3·22
140— 160	2·60	5·96	7·23	6·74	7·58	5·32	5·98	6·63
160— 180	2·31	4·72	4·57	5·71	6·57	5·17	6·89	4·33
180— 200	2·72	6·24	5·93	5·11	6·54	5·49	7·46	7·04
200— 240	9·59	8·71	10·26	7·84	6·50	7·74	10·94	8·01
240— 280	10·89	6·30	7·38	6·27	5·84	4·34	8·13	6·16
280— 320	10·36	5·02	5·80	5·81	5·40	3·52	6·76	7·55
320— 360	7·24	4·12	3·43	4·08	3·69	2·80	5·55	6·58
360— 400	7·10	3·94	4·06	4·04	3·54	2·90	4·98	7·71
400— 500	12·21	5·71	8·11	6·94	3·85	5·61	8·86	7·15
500— 600	7·77	4·61	6·65	5·95	3·77	4·09	5·41	6·14
600— 700	4·43	2·81	5·54	5·01	2·43	3·11	4·64	3·81
700— 800	4·00	2·31	4·51	4·34	2·68	1·93	3·55	4·16
800— 900	2·66	1·14	2·47	3·07	1·39	1·38	3·11	1·91
900— 1000	2·50	0·99	1·92	2·62	1·15	1·26	1·97	1·94
1000— 1200	2·79	1·35	2·36	3·29	1·51	1·31	2·51	1·89
1200— 1400	1·78	0·62	1·30	1·48	0·70	0·73	1·68	1·02
1400— 1600	1·29	0·38	0·78	1·17	0·43	0·66	0·87	0·71
1600— 1800	0·87	0·17	0·40	0·72	0·24	0·28	0·50	0·42
1800— 2000	0·66	0·10	0·28	0·56	0·11	0·31	0·29	0·24
2000— 2400	0·83	0·25	0·34	0·53	0·17	0·22	0·32	0·31
2400— 2800	0·48	0·14	0·17	0·26	0·06	0·15	0·24	0·12
2800— 3200	0·34	0·02	0·12	0·19	0·03	0·11	0·07	0·08
3200— 3600	0·24	0·02	0·06	0·07	0·01	0·05	0·08	0·08
3600— 4000	0·19	0·04	0·03	0·07	0·01	0·05	0·02	0·05
4000— 5000	0·25	0·05	0·07	0·12	0·04	0·05	0·03	0·04
5000— 6000	0·13	—	0·02	0·04	0·01	0·02	0·03	—
6000— 7000	0·07	0·01	0·02	0·03	—	0·02	0·01	0·01
7000— 8000	0·06	—	—	0·02	—	0·02	0·01	0·01
8000— 9000	0·04	—	—	0·01	0·01	—	—	0·01
9000— 10000	0·03	—	0·01	0·01	—	—	0·01	—
10000— 15000	0·05	—	0·01	0·01	0·01	—	—	0·01
15000— 20000	0·02	—	0·01	0·01	0·01	—	0·01	—
20000— 25000	—	—	—	0·01	—	—	—	—
25000— 30000	—	—	—	—	—	—	—	—
přes 30000	—	—	—	—	—	—	0·01	—

obratnost a zkušenost, inteligence, hospodářská převaha atd. Všechny tyto momenty hrají daleko větší úlohu, než na první pohled se zdá.

O pohybu nájemného ve Vídni podává nám některá data *Schwarz* (Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 94). Ve starých 10 okresech vídeňských obnášelo úhrnné nájemné průměrně ve zlatých

	r. 1869	r. 1880	r. 1890
z 1 domu	3145	4420	4546
na 1 obyvatele	53	76	80

V absolutních číslicích činilo nájemné dle jednotlivých okresů ve Vídni

Okres	L é t a		
	1882	1890	1899
I. počet domů	1405	1407	1392
nájemné	18,959.818 zl.	20,418.360 zl.	22,073.444 zl.
II. počet domů	2084	2574	3065
nájemné	6,864.988 zl.	8,989.764 zl.	11,342.193 zl.
III. počet domů	1763	2011	2270
nájemné	4,974.991 zl.	6,322.997 zl.	8,682.925 zl.
IV. počet domů	961	1044	1081
nájemné	4,457.733 zl.	5,291.499 zl.	6,409.672 zl.
V. počet domů	1125	1393	1584
nájemné	2,641.582 zl.	3,703.326 zl.	5,133.810 zl.
VI. počet domů	1108	1142	1136
nájemné	3,932.874 zl.	4,661.403 zl.	5,724.067 zl.
VII. počet domů	1243	1257	1265
nájemné	4,645.314 zl.	5,297.654 zl.	6,698.419 zl.
VIII. počet domů	850	853	840
nájemné	2,777.727 zl.	3,187.749 zl.	4,094.238 zl.
IX. počet domů	1153	1307	1423
nájemné	3,781.969 zl.	5,388.429 zl.	7,441.838 zl.
X. počet domů	650	1474	2000
nájemné	1,436.353 zl.	2,456.998 zl.	4,007.476 zl.

V ostatních nových okresech vídeňských:

Okres	L é t a	
	1892	1899
XI. počet domů	1411	1498
nájemné	775.295 zl.	952.203 zl.
XII. počet domů	1753	1897
nájemné	1,932.731 zl.	2,442.133 zl.
XIII. počet domů	2592	2976
nájemné	1,731.078 zl.	2,346.528 zl.
XIV. počet domů	937	1115
nájemné	2,043.865 zl.	2,882.074 zl.
XV. počet domů	640	664
nájemné	2,004.662 zl.	2,221.736 zl.

Při nabídce a poptávce bytové padá konečně na váhu i dosa-
vadní desorganisovanost její. Sprostředkování bytové nabídky a po-

		L é t a	
Okres		1892	1899
XVI.	počet domů	2137	2409
	nájemné	3,499.452 zl.	4,712.116 zl.
XVII.	počet domů	1853	1995
	nájemné	2,687.311 zl.	3,381.954 zl.
XVIII.	počet domů	2139	2368
	nájemné	2,983.175 zl.	3,979.890 zl.
XIX.	počet domů	1900	2076
	nájemné	1,171.618 zl.	1,504.180 zl.

Philippovich (Wohnungsverhältnisse in österr. Städten) uvádí pro Vídeň
(I. až X. okres) tyto číslice:

Rok	Počet obyvatelstva	Počet bytů	Obnos nájemného ve zl. 1000	Na 1 obyvatele průměrně zl.	Na 1 byt průměrně zl.
1856	473.957	89.216	19.794	41·7	221
1869	607.514	125.182	32.243	53·0	257
1880	704.756	146.321	53.986	76·0	368
1890	817.299	184.533	65.718	84·0	356
1895	911.602	202.834	72.133	?	?
1896	926.223	206.039	74.341	?	?
1897	949.111	211.069	76.518	?	?
1898	975.942	216.882	76.533	?	?
1899	1,004.261	222.939	81.608	81·0	366

Příspěvek ku stoupání nájemného v Praze podávají data pražské městské
statistické kanceláře vyšetřená při příležitosti zvýšení příbytných platů měst-
skému úřednictvu. Dle toho činilo úhrnné nájemné v jednotlivých starých
čtvrtích pražských ve zlatých:

	r. 1870	r. 1880	r. 1890	r. 1900
Staré Město .	2,724.000	3,471.000	4,726.000	4,017.000
Nové Město .	3,408.000	4,937.000	5,951.000	8,347.000
Malá Strana	779.000	993.000	1,084.000	1,343.000
Hradčany . .	123.000	144.000	159.000	166.000
Josefov . . .	222.000	275.000	298.000	247.000*)
Celkem . .	7,256.000	9,820.000	11,218.000	14,120.000

Vzrostlo tudíž nájemné od roku 1870 do r. 1900 o procent

Staré Město	Nové Město	Malá Strana	Hradčany	Josefov
47·4	144·7	72·8	34·5	10·9

Naproti tomu příbylo resp. ubylo o procent

	Staré Město	Nové Město	Malá Strana	Hradčany	Josefov
bytů	+ 0·6	+ 50·5	+ 22·8	+ 25·2	+ 11·2
obyvatelstva	— 21·5	+ 15·2	— 4·6	— 2·6	— 1·3

*) Úbytek následkem četných sbouraných domů při provádění assanace.

ptávky buď vůbec schází a nabídka uskutečňuje se jen primitivním vyvěšováním cedulí na domech, kde byt jest právě uprázdňen, či ohláškou v novinách, v níž zpravidla ještě nejdůležitější věc, totiž nájemní cena není obsažena, aneb provozuje se sprostředkování to po živnostensku soukromými sprostředkovatelskými kancelářemi účelu svému nedokonale vyhovujícími. Proto dojista značný pokrok lze spatřovati již v tom, když sprostředkování bytové aneb aspoň průkaz bytový pro malé byty organisován jest všeužitečnými spolky neb obcemi na zásadě bezvýdělečnosti pokud možno bezplatně. Dosavadní úspěchy vybízejí aspoň ve směru tom k hojnějšímu následování.⁶⁴⁾

V nově připojených čtvrtích pražských činilo nájemné ve zlatých:

	r. 1880	r. 1890	r. 1900
Vyšehrad	79.000	99.000	164.000
Holešovice-Bubny	195.000	391.000	1.111.000
Celkem	274.000	490.000	1.275.000

Tudíž vzrostlo od roku 1880 do roku 1900 v těchto čtvrtích o procent

	nájemné	počet bytů	obyvatelstvo
Vyšehrad	108·1	37·7	38·8
Holešovice-Bubny	469·4	194·2	183·8

Na 1 byt připadalo průměrně nájemného ve zlatých:

	r. 1870	r. 1880	r. 1890	r. 1900
Staré Město	330	340	350	483
Nové Město	257	297	322	407
Malá Strana	169	181	197	237
Hradčany	97	86	93	100
Josefov	132	125	135	132
Vyšehrad	?	81	94	128
Holešovice-Bubny	?	81	116	157

V nových domech činí průměrné roční nájemné korun v bytech:

	o 1 pokoji s kuchyní		o 2 pokojích s kuchyní		o 3 pokojích s kuchyní	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Staré Město	329	454	569	752	960	1073
Nové Město	307	478	504	698	751	1277
Malá Strana	273	386	300	659	855	954
Hradčany		305		514		720
Josefov		340		663		1057
Vyšehrad		237		364		477
Holešovice-Bubny	202	239	342	452	519	690

⁶⁴⁾ Ve Francii zaveden jest nyní průkaz bytový v Paříži u jednotlivých okresních úřadů (mairies) (Zižek: na u. m. 403). V Německu setkáváme se

Z toho všeho tedy plyne, že nelze sice popíratí význam nabídky a poptávky za platnosti volné soutěže pro tvoření cen smluvných, že však postup bude ještě bezpečnější, bude-li lze najítí další nějakou oporu pro řešení otázky cenové.

Oporu tu nám poskytne t. zv. zákon nákladový, již klassickou školou národohospodářskou formulovaný. I tento zákon vyjadřuje sice jen určitou tendenci, že totiž smluvené ceny statků libovolně rozmnožitelných za volné soutěže tíhnou vždy k průměrným, dle dočasného stavu techniky nutným nákladům výrobním, avšak za těchto předpokladů jest platnost tohoto zákona bezvýjimečna. Na každé trvalejší vybočení výše cenové nad neb pod tyto náklady výrobní reaguje volná soutěž vyrábítelů. Rozmnožená soutěž vyšší ceny stlačuje, obmezená soutěž nižší ceny povznáší.

Ovšem, jako každá, methodou deduktivní získaná poučka, i zákon nákladový jest rázu abstraktního a podmíněného. On platí jen za určitých předpokladů, není-li jich, selhává. Předpoklady ty jsou zde jednak volná soutěž, jednak libovolná rozmnožitelnost statků hospodářských, o které se jedná. Scházejí-li tyto podmínky, platnost zákona nákladového přestává. Tak vidíme při úmluvách kartelových, jež soutěž vylučují aneb aspoň obmezují: zde cena výrobků dokonce neřídí se vždy náklady výrobními, nýbrž často trvale nad ně se povznáší. Rovněž tak při statcích lidskou prací libovolně nerozmnožitelných náklad výrobní nemůže býti pro výši ceny činitelem rozhodujícím, poněvadž někdy výrobního nákladu zde vůbec není. Tak mnohé drahocenné statky, jež jsou plodem sil přírodních (drahé kovy, vzácné plodiny), aneb i dílem rukou lidských (umělecká díla).

Vedle toho však při cenovém zákoně nákladovém setkáváme se ještě s jinými nesnáze. Praví-li se, že cena tíhne k nákladům výrobním, vysvětluje-li a vyměřuje-li se tedy cena těmito náklady, předpokládá se, že náklady ty jsou veličinou pevnou. Tomu jest

skoro ve všech větších městech dnes s komunálně organisovaným bezplatným prostředkováním bytovým. Tak zejména v Kolíně n./R., Štuttgartu, Elberfeldu, Štrassburku a j. V Rakousku jsou takové obecní ústavy ve Štýrském Hradci, částečně i ve Vídni, pak Lublani, Liberci. Také v Praze byl návrh v tom směru sociální komisí učiněný městskou radou r. 1904 v zásadě přijat, provedení jeho pohřichu však dosud odročeno pro nedostatek místností (!). (Srv. též Sociale Praxis, VI., 545.)

tak ale jen do jisté míry. Nejedná se při tom ovšem o individuální rozdíly v těchto nákladech, tyto jak se samo sebou rozumí nemohou padati na váhu, máme-li na zřeteli průměrnou jich výši. Rovněž běže se již zřetel ku změnám ve výši těchto nákladů, nastalým následkem různých pokroků a vynálezů technických, neboť již klassická škola národohospodářská rozuměla pod náklady výrobními nikoliv náklady původní produkce, nýbrž reprodukce. Leč hlavní nesnáze spočívá v tom, že sám pojem nákladů výrobních není povahy primární, nýbrž že sám již skládá se opět ze živlů cenových: z cen surovin, látek pomocných, mzdy dělnické, úroků z vypůjčených kapitálů, důchodu podnikatelského atd. Na místo nákladů výrobních nutno tedy substituovati všechny tyto veličiny, jež však opět odvozovány býti musí ze svých nákladů výrobních: ceny surovin dle obětí na jich získání vynaložených, mzdy dle nákladů výrobních pracovní síly atd. Tím způsobem bylo by tedy nutno sledovati prvkové složky nákladů výrobních až do nekonečna.

Než tyto pochybnosti a záhady cenové zaváděly by nás příliš daleko od vlastního vytčeného úkolu. Úkolem tím byla otázka: kteří činitelé vykonávají rozhodující vliv na výši ceny, jež jest úhradou za ukojování potřeby bytové, čili na výši nájemného?

Použijeme-li k tomu účelu zákona nákladového, bude nám i cenu za užívání bytů, tedy výši nájemného, odvoditi z nákladů výrobních. A jest třeba tedy určitěji se tázati: které jsou náklady výrobní potřeby bytové, čili jaké náklady výrobní jsou nutny, aby potřeba bytová mohla býti ukojována?

Ukojování potřeby bytové záleží v trvalém užívání obytných domů a budou tedy náklady této potřeby z pravidla rovnati se minimální obvyklé výnosnosti onoho kapitálu, jehož vyžaduje zřízení a udržování statků, jež k úkoji potřeby bytové dle účelu svého slouží, tudíž domů obytných. Dům obytný, sloužící k účelům pronajímání, jest pro svého vlastníka kapitálem těžebným, jeho nájemný výnos po odečtení nákladů udržovacích a umořovacích jest právě důchodem vlastníka, plynoucím z tohoto zdroje výnosového. Dle zákona nákladového patrno tedy, že výše nájemného musí tlhnouti vždy k oné hranici, aby po odečtení nákladů udržovacích (v nejširším slova smyslu, tedy zahrnujíc v to i daně, pojistné, opravy atd.) a nákladů umořovacích (se zřetelem k při-

blízně době trvání domu) zbyl ještě trvalý výnos rovnající se obvyklému zúročení onoho kapitálu, který v tomto obytném domě jest investován. Zúročení to ovšem bývá poněkud vyšší, než jest obvyklá míra úroková z bezpečně uložených kapitálů zápůjčných, ježto v něm obsažena jest i premie za ono riziko, které plyne z pravděpodobné možnosti určitého procenta bytů nepronajatých. Tedy výše nájemného (n) bude se rovnati součtu nákladů udržovacích (u), amortizačních (a) a investičních (i) čili

$$n = u + a + i.$$

Tím dospěli jsme k formuli, která nám naznačuje, z jakých veličin skládá se výše nájemného a kteří činitelé při tom spolupůsobí.

Z těchto tří činitelů nebudou nás však všechny stejně zajímati. Některé z nich jsou totiž veličinami aspoň poměrně stálými a tudíž pro otázku stoupání nájemného valně na váhu nepadají.

Tak především náklady udržovací, jež zahrnují v sobě opět náklady opravné, správní, pojišťovací a daňové. Všechny tyto náklady skoro vždy mohou účtovány býti pevnou kvotou hrubého výnosu, jak se také při výpočtu čistého výnosu k účelům zdaňovacím děje. Mohou ovšem býti při tom individuální i časové rozdíly. Jeden rok jsou náklady opravné větší, avšak za to druhý rok opět menší. Starý, chatrný, méně solidně stavěný dům bude potřebovati větších a častějších oprav, než dům novější, důkladněji a pevněji stavěný, avšak za to původní investovaný stavební kapitál též byl nižší.

Pouze při daních, jež s různými přírážkami tvoří ovšem důležitou položku nákladovou, jest otázka do jisté míry sporná.⁶⁵⁾ Neboť sluší-li vysokou daň domovní jakožto zvýšený náklad udržovací pokládati za hlavní příčinu vysokého nájemného jest při nejmenším velmi pochybno. Zde hlavní úlohu hraje, jak známo, otázka přesunutí daňového, které právě při domovní dani přísluší značný význam. Objevuje se totiž přesunutí daňové zde ve dvojí podobě: jednak v přesunutí zaplacené daně na nájemníka, a tu ovšem vy-

⁶⁵⁾ Zajímavý příspěvek k této otázce podávají na mnoze velmi různorodé a sobě odporující výpovědi expertů při anketě pořádané r. 1903 rakouským ministerstvem financí za příčinou zamýšlené opravy daně domovní (Sr. Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer, Vídeň, 1904., dále *Grünwald*: Die Enquête über die Reform der Gebäudesteuer v Zeitschrift für Volksw., Socialpol. u. Verwaltg, XIII, 6., 593).

soká daň za jistých poměrů, o nichž ještě bude později řeč, může být činitelem spolupůsobícím ku zvýšení nájemného. Jednak však jeví se přesunutí i ve způsobě umoření daňového. To děje se tam, kde daň dle obdoby břemene reálného zůstane lpěti na zdaněném objektu k ujmě dočasného vlastníka, a byvši kapitalisována, umoří se při změně vlastnictví srážkou z ceny tržové, takže příští vlastník břemene jejího více necítí. Tu daň postihla zdroj výnosový samotný a na výši nájemného dalšího vlivu nevykonává. To však vyhrazeno budiž ještě úvaze další. Zde prozatím stačí poukázati k tomu, že aspoň v území jednoho a téhož místa, kde sazba daně domovní jest stejně vysoká (a to platí u nás ve všech velkých městech se sazbou 26³/₈ % daně činžovní, jichž se otázka bytová především týká), nemůže daň být příčinou diferenciací ve výši nájemného, jakážto diferenciací přece v každém velkém městě v jednotlivých částech jeho se jeví.

Avšak také náklady umořovací ⁶⁶⁾ nemohou být považovány za živél, který by na výši nájemného působil nějakým nepravidelným způsobem. Kvota umořovací bude vždy přesně odvislá od vlastních nákladů stavebních, jest vždy $a = \frac{i}{x}$, pokud i se rovná nákladům stavebním. V stejném poměru s nimi tedy bude stoupati neb klesati — ovšem, tu pomaleji, tu rychleji, dle důkladnosti a trvanlivosti stavby, — jest vždy jen jich ať vyšším či nižším zlomkem procentovým.

Při tom také na tomto místě dotknouti jest se otázky, zdali a jak passiva na domě váznoucí, tedy jeho zadlužení, resp. břímě úrokové, působí na výši nájemného. Otázka tato do té míry není vyjasněna, že skutečně někteří pokládají břímě úrokové za živél mající vliv na nájemné a v snížení úroku, resp. levném úvěru spatřují částečně řešení otázky bytové.⁶⁷⁾ K tomu lze podotknouti: Jest především zřejmo, že břímě úrokové nelze považovati za část nákladů výrobních, vždyť ten, kdo dům koupí získá, passiva od tržové ceny jeho si odečte. Proto také břímě úrokové nemůže na výši nájemného v jednotlivém případě žádného přímého míti vlivu. Ovšem ale může vliv takový vykonávati obecně platná míra úro-

⁶⁶⁾ Co do těchto sr. *Schwarz* na u. m. 45.

⁶⁷⁾ Tak zejména *Eberstadt*: *Städtische Bodenfragen*. Částečně i *Herkner* na u. m. 262.

ková tehdy, jestliže skutečně zadlužení nemovitostí jest tak všeobecné, že jen malá menšina domů jest dluhů prosta. Tu opravdu vyšší neb nižší míra úroková může účinkovati na výši nájemného. Ceny nájemné mohou býti totiž jen jedny, ony pak řídit se budou dle domů vyšším břemenem úrokovým stížených, pokud jest bytů v těchto domech k úhradě bytové poptávky ještě potřebí. Vlastníci domů dluhů prostých a níže zadlužených požívati budou pak ve zvýšeném nájemném zvláštní přednostní renty. Není-li však těchto předpokladů, není-li zejména zadlužení tak všeobecné, aneb jsou-li rozdíly v míře úrokové jen ojedinělé, nemůže výše břemene dluhového na nájemné vykonávati žádného vlivu. Zcela jinam ovšem patří otázka levného úvěru za účelem podnětu ruchu stavebního a tím rozmnožení nabídky bytové, ačkoliv i tu nescházejí hlasy, které právě v levném úvěru spatřují podněcování nezdravé spekulace pozemkové.⁶⁸⁾

Dospíváme tudíž k poznání, že vlastním a nejdůležitějším činitelem pro tvoření výše nájemného zůstávají vždy vlastní náklady výrobní v užším slova smyslu, čili náklady investiční. To jest při každé s hlediska soukromopodnikatelského prováděné stavbě zřejmo. Stavitel, jakožto podnikatel, musí, nemá-li podnikání jeho minouti se svým hospodářským účelem, tak počítati, by celý jeho kapitál, v nákladech výrobních investovaný, došel ve výnosu vystavěného domu svého zúročení i umoření a vedle toho ovšem, aby jeho podnikatelská činnost odměněna byla ještě dle okolností větším neb menším ziskem podnikatelským. Vystavěl-li dům, jak zpravidla se děje, na prodej, musí budoucí výnosnost toho domu býti tak vysoká, aby tvořila kapitalisační základ pro docílení takové ceny, ve které ony náklady výrobní i s případným ziskem podnikatelským by byly zahrnuty. Proto tedy náklady výrobní, t. j. investiční, pro budoucí výši nájemného jsou živlem rozhodujícím.

Avšak tím samým přicházíme k další důležité otázce: které jsou a z čeho pozůstávají tyto náklady výrobní neb investiční?

⁶⁸⁾ Sr. také *Fuchs* ve svém referátě a *Brandts* ve svém korreferátě na sjezdě spolku pro soc. politiku r. 1901 (Spisy téhož spolku sv. 98., 24., 70 násl.), *O. Voigt*: Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, Spisy spolku pro soc. pol. sv. 94., 182 násl.), *Wagner*: Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage (11).

Obytný dům, sloužící k ukojení potřeby bytové, jest, jako většina hmotných statků hospodářských, výsledkem spolupůsobení různých činitelů výrobních. Při jeho zřizování účastněn jest jednak člověk svou prací i obětí svého kapitálu, jednak i síly přírodní. Tyto pak zejména potud, pokud pro obmezené své množství a svou přivlastnitelnost mají vůbec význam hospodářský. Lidská práce i kapitál obsaženy jsou ve stavbě domovní samotné. Jest tu práce nádenická i řemeslná nejrůznějších druhů: zednická, kamenická, tesařská, pokrývačská, truhlářská, zámečnická, sklenářská, kamnářská, natěračská, dlaždičská atd. Jsou tu také oběti kapitálové: různé hmoty stavební, jako kámen, cihly, tašky, vápno, barvy, železo, dříví atd. Oba tyto výrobní činitelé, při stavbě domu spolupůčiinní, lidská práce a movitý kapitál, jenž nabývá nemovité povahy teprve fysickým spojením s nemovitou půdou, na které dům jest postaven, mají jeden znak společný. Výrobní výsledek jich vzájemného spolupůsobení, totiž vystavěná domovní budova, jest statkem volně rozmnožitelným.

Nehledí-li se k půdě, na které dům stojí, jest patrné, že pomocí lidské práce a movitého kapitálu lze zcela libovolně a bez jakéhokoliv obmezení rozmnožovati obytné domy do nekonečna, stejně jako nejrůznější výrobky v oboru výroby průmyslové, Obytný dům jest po té stránce výrobkem jako každý jiný. Dvojnásobnou obětí práce a kapitálu lze i tu dosáti dvojnásobného výrobního výsledku, není zde nějakého ubývání výnosu, jako při výrobě zemědělské, kde stupňovanými oběťmi práce a kapitálu výnos nestoupá v poměru stejném, nýbrž pomalejším, až dosáhne konečné meze, nad kterou i při sebe značnějším nákladu výrobním více se nepovznese. Naopak, podobně jako při výrobě průmyslové, i při stavbě domů čím větší rozsah výroby, tím náklady výrobní následkem úspory režijní, nákupu surovin a látek pomocných ve velkém, dokonalejších nástrojů, levnějšího úvěru atd. poměrně spíše jsou nižší. I tu jeví se hospodářská převaha výroby ve velkém.

Obytné domy, pokud stále běže se zřetel jen k stavením samým bez pozemků, jsou tedy hospodářskými statky volně rozmnožitelnými, a proto o nich platí v plném dosahu cenový zákon nákladový. Jich cena tihnouti bude vždy k nutným nákladům výrobním, tedy k nutným obětem práce a kapitálu s jich vybudov-

váním a zhotovením spojeným. Při stejných nákladech výrobních bude i cena těchto budov stejná, bez rozdílu kde, v jakém místě a v jaké poloze jsou postaveny. Proto, kdyby jedině stavební náklad budovy samotné rozhodoval a nebylo ještě jiného důležitého činitele, který při tom padá na váhu, byla by při stejném stavebním nákladu stejná cena domu a stejně vysoké nájemné za jeho používání, ať dům ten stál by ve městě nebo na venkově, na nejživější velkoměstské třídě nebo na vzdáleném předměstí.

Jest dobře známo, že tomu tak není. Při stejných nákladech stavebních, stejných obětech práce a kapitálu, stejném počtu zaměstnaných dělníků, stejném množství pracovních hodin a stejné výši mzdové, při stejném množství stavebního materiálu téhož druhu, stejné výměře, výši a kubatuře zastavěné plochy, stejné jakosti staviva, stejné zevní i vnitřní úpravě, krátce při naprosto stejných podmínkách výrobních, jeden a týž dům v různých částech města má přes to hodnotu zcela rozdílnou a také výše nájemného z místností stejné prostornosti a stejné úpravy jest velmi různá, jest v jedné části města snad dvojnásobně vyšší než v části jiné. Jaká jest toho příčina? Čím lze tento úkaz vysvětliti? Zde zdánlivě selhává nákladový zákon cenový, neboť výše ceny nezávisí více na skutečném výrobním nákladu, ona se od něho odpoutává, visí ve vzduchu, roste beze zřetele k nákladu dále a dále, do ne konečna.

Příčina toho ovšem po bližším přihlédnutí k věci nezůstává tajna. Při dosavadní úvaze o vlivu nákladů výrobních na cenu a výši nájemného brán byl zřetel pouze k stavebním nákladům inaedifikátů. Tyto jsou statky volně rozmnožitelnými a o nich platí tedy bez výhrady nákladový zákon cenový. Ale obytné domy nesestávají, jak známo, pouze a jedině z inaedifikátů. Každý objekt, jenž za pravidelných poměrů slouží trvale k ukojování potřeby bytové, souviseti musí nutně s nějakým nemovitým pozemkem, ač-li nejde o případy zcela výjimečné, jako přenosné boudy, lodě, vozy atd. Nemovitý pozemek, na kterém obytné stavení jest postaveno, jest nutnou jeho součástí, tak nutnou, že fysicky od něho oddělití se nedá, a že i právně považuje se s ním za jediný celek, ba za hlavní jeho část (*inaedificatio solo cedit*). Proto jen uměle a pomyslně lze oba tyto sloučené prvky, na jedné straně inaedifikát a na druhé straně pozemek, od sebe oddělití, jak to právě z metodologických příčin v tomto případě nutno jest učiniti.

Tedy cena stavebního pozemku nebo staveniště jest druhou součástí celkových nákladů výrobních obytného domu. A tu se objevuje ohledně této součásti úkaz docela jiný, než při nákladech stavebních v užším slova smyslu. Podnikatel, jenž staví dva úplně stejné domy s použitím téhož množství pracovních sil i téhož množství stavebního materiálu, nestaví přece jen se stejně vysokým nákladem. Náklad ten proto jest rozdílný, poněvadž hodnota stavebního pozemku jest různá. Jiná jest ve městě, jiná na venkově, jiná ve středišti velkoměstského ruchu obchodního a tržebního, jiná na vzdáleném obvodu předměstském. Tuto velmi různou cenu stavebního pozemku, za kterou stavební podnikatel sám pozemek ten zakoupil, nucen jest započítati si rovněž v celkové náklady výrobní obytného domu, který staví. O tento rozdíl v ceně pozemku jsou pak ony celkové náklady vyšší nebo nižší, o tento rozdíl tudíž také souhlasně dle cenového zákona nákladového bude vyšší nebo nižší cena domu, bude vyšší nebo nižší i nájemné. Tedy vlastní náklad stavební jest týž, ale celkový náklad investiční se zřetelem na dražší pozemek jest vyšší, jest tudíž vyšší i celková cena i nájemné. Malý dům v živé třídě velkoměstské může míti větší cenu, než velký dům v odlehlé ulici, těsný a tmavý byt ve středu městském může býti dražší, než prostorný a světlý byt na předměstí. Hodnota pozemku jest tudíž ten měnivý, stoupající neb klesající živel v nákladech investičních, ona jest rozhodující pro celkovou výši těchto nákladů, následkem toho i pro cenu domu a výši nájemného.⁶⁹⁾

Nelze proto také pokládati za správný názor, který vidí rozřešení otázky bytové jediné ve snížení nákladů stavebních.⁷⁰⁾ Ná-

⁶⁹⁾ Téhož názoru *Hasse* (na u. m. 361), *Eberstadt* (Grundsätze der städtischen Bodenpolitik), *Weber* (na u. m. 121), *Hugo* (Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage, Die neue Zeit, XIX, I.), dle něhož vlastní náklady výrobní tvoří pro výši nájemného jen minimální hranici, *Cohn* (Städtische Grundrente und Wohnungsfrage, Die neue Zeit, XIX, II.), *Engl* (na u. m. 17) vypočítává, že každé zvýšení ceny pozemku o 100 tolarů na 1□° má za následek zvýšení nájemného při bytech prostornosti 10□° v jednopatrových domech o 50 až 60 tolarů, v dvoupatrových domech o 25 až 30 tolarů a v třípatrových domech o 17 až 20 tolarů.

⁷⁰⁾ Názor o rozhodujícím významu nákladů stavebních pro výši nájemného zastává hlavně *O. Voigt* (na u. m. 220, 250, dále »Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise«, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 339)

klady ty jsou dojista činitelem důležitým, zejména při nových domech a bytech zvláštním komfortem opatřených, ale přece nikoli činitelem rozhodujícím. Často i nádherně zařízený byt na vzdáleném předměstí bude levnější, než jednoduchý byt ve středu města na hlavní třídě. Rozhodující jest v první řadě přece jen hodnota stavebního pozemku.

K jiným důsledkům naproti tomu v otázce této docházejí ti, kdo pokládají výši nájemného za živel primární, hodnotu pozemku pak za živel odvozený.⁷¹⁾ Hodnota pozemku řídí se dle nich skutečnou neb budoucí výnosností tohoto pozemku, kapitalisovanou dle obvyklé míry úrokové. Vysoká hodnota pozemku není tedy příčinou vysokého nájemného, nýbrž naopak vysoké nájemné (třeba teprve v budoucnosti docílitelné) jest příčinou vysoké hodnoty pozemkové. Výše nájemného pak řídí se poptávkou solventních spotřebitelů dle ustáleného obyčeje, jakou kvotu ze svých důchodů věnují k ukojování potřeby bytové. Při stoupajících důchodech a stoupající této kvotě stoupá i nájemné a tudíž i hodnota pozemků.⁷²⁾

Nedá se upřít, že tento myšlenkový pochod jest logický a jednoduchý, avšak bližší uvažování přece vzniknouti dává pochybnost o jeho správnosti. Především neuspokojuje odůvodňování výše nájemného pouhou konsumpční schopností a vůlí

a s ním souhlasí do jisté míry i *Philippovich* ve svém korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 (Spisy spolku pro soc. pol. sv. 98, 45, 52). Jakýmsi kompromisním, ale ovšem nejednotným způsobem vysvětluje výši nájemného *Wieser* (Sten. Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer, 437, 441, 454), dle něhož na obvodě města rozhodují o výši nájemného jedině náklady stavební, naproti tomu uvnitř města náklady ty zvyšují se o jisté plus (městskou rentu pozemkovou), jež má vznik svůj ve vyšší poptávce a soutěži nájemníků užitečnost takových bytů výše cenících a k placení schopných. Krajní liberalism hospodářský odtud čerpal také jednu ze svých zbraní proti soustavě koncesní v živnostech stavebních, doufaje, že i v tomto oboru neobmezenou soutěží dojde se nejlevnějšího a nejdokonalejšího ukojení potřeby bytové (sr. *Böhmert* Čl. »Baugewerbe« v *Rentschov's Handwörterbuch der Volkswirtschaftslehre*, pak *Sax* na u. m. 189).

⁷¹⁾ Sr. *Philippovich* ve svém korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901. (Spisy téhož spolku sv. 98., 45), *Schwarz* (na u. m. 75. násl.)

⁷²⁾ *O. Voigt* (Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise, 358) dokonce tvrdí, že výše hodnoty pozemků závisí od výše nákladů stavebních.

spotřebitelů, neboť pak by i ceny jiných statků takovým způsobem mohly býti vykládány. Výše důchodů a zvláště libovůle neb obyčej, jakou kvotu jich k ukojení určité potřeby kdo věnovati chce, jsou veličiny příliš pružné, než aby mohly býti pevným základem k vyložení tak objektivního jevu hospodářského, jakým jest cena. Vždyť většina obyvatelů určitou a sice velmi vysokou kvotu svých důchodů k účelům úhrady nájemného nevěnuje dobrovolně, nýbrž učiniti tak musí.

Mimo to však ani zkušenost nedokazuje, že hodnota pozemků řídí se vždy jediné jich výnosností. Mysleme si dva pozemky stejné velikosti a konfigurace vedle sebe, z nichž následkem pásmového stavebního řádu první zastavěn býti smí čtyřpatrovým, kdežto druhý jen jednopatrovým rodinným domem. Ustanovení takové dojista stlačí hodnotu druhého pozemku, ale nikoliv až do té míry, do jaké by ona klesnouti musila v poměru k zmenšené jeho výnosnosti. Vždyť známo, že pozemky, na nichž se nalézají rodinné obytné domy a zahrady uvnitř města, třeba jich skutečný výnos byl poměrně nízký a třeba — opět následkem ustanovení stavebního řádu — by ani zvýšen býti nemohl, přece mají poměrně velmi vysokou hodnotu. Zde výnosnost a tedy výše nájemného nemůže býti živlem primárním, jako jím není také při jiných vzácných statcích hospodářských.

Nyní však naléhá na nás otázka další: která okolnost to tedy jest, jež má vliv na hodnotu stavebních pozemků ve velkých městech a tím i na cenu domů a výši nájemného? Co jest příčinou vysoké neb nízké hodnoty pozemkové?

Známa zkušenost dává odpověď k této otázce: jest to místní poloha městských pozemků. Místní poloha jest tím vlivným činitelem, od něhož závisí hodnota pozemková. Jsou známy báječné ceny pozemků na pařížských vnitřních boulevardech, v berlínské třídě Bedřichově, neb vídeňské třídě Korutanské. Za jeden čtverečný metr tamní plochy lze obdržeti snad celý hektar jiné půdy, zemědělství věnované. Tato obrovská cena pozemků velkoměstských žene pak i ceny objektů domovních na ní postavených do závratné výše, takže proti této výši vlastní náklady stavební mnohdy ustupují do pozadí. Jinak tam, kde ceny pozemkové udržely se ještě na nižším stupni, jako v částech města odlehlejších, obchodního ruchu vzdálenějších, na obvodě atd. Tam vskutku náklady

stavební budou živlem důležitým a pro cenu domů i výši nájemného snad směrodatným.

Než empiricky zjištěnou skutečností, že hodnota pozemků dle příznivější neb méně příznivé polohy jich stoupá a klesá a že stoupání to pokračuje tím více, čím blíže pozemky ty jsou středu města a jeho oživeným částem, není ještě se stanoviska teorie mnoho vysvětleno. Tato tázati se musí po příčině této skutečnosti: proč hodnota pozemků, čím blíže jsou středu života velkoměstského, stoupá? Hledati vysvětlení této příčiny ve vyšší přítomné neb budoucí výnosnosti těchto pozemků nelze pokládati dostatečným, neboť ihned zase vyskytne se otázka: proč pozemky takové poskytují aneb slibují vyšší výnosnost, než pozemky jiné? Bude tedy třeba uspokojivou odpověď k těmto otázkám hledati jinde. A hledání této odpovědi vede nás na pole problému rentového.

Není úkolem této úvahy rozvinouti celý problém rentový, o jehož theoretické utřídění a vymezení se stanoviska všeobecného pojmu t. zv. důchodu přednostního hlavní zásluhu má Schäffle.⁷³⁾ Stačí nám zde jen nalézt v problému rentovém souvislost s otázkou cenovou městských pozemků stavebních, po případě zjistiti rozdíl, které vykazuje městská renta pozemková u srovnání se zemědělskou rentou pozemkovou.

Při tom však třeba čeliti již předem jistému nedorozumění. Již Ricardo sám důrazně vytkl, že renta pozemková není vlastním činitelem cenotvorným v tom smyslu, že by ona byla příčinou stoupání cen — Ricardo měl při tom ovšem na mysli především ceny obilní —, nýbrž že naopak vysoké ceny obilní jsou příčinou vzniku renty pozemkové. Tedy stoupání cen jest příčinou a renta jest následek, a nikoliv naopak. Z téhož důvodu nelze tedy také ani stoupání cen městských pozemků považovati za následek stoupající pozemkové renty městské, nýbrž naopak nutno usuzovati: poněvadž ceny městských pozemků stoupají, vzniká městská renta pozemková.

Avšak stoupání cen městských pozemků a vznik městské renty pozemkové jsou v tak úzké souvislosti, že bližší přihlédnutí k problému městské renty pozemkové jeví se býti přes to při řešení otázky stoupající ceny pozemků městských nezbytností.

⁷³⁾ Schäffle, Die nationalökonomische Theorie der ausschliessenden Absatzverhältnisse.

Tu pak nebude od místa především si uvědomiti, které druhové znaky má městská renta pozemková s ostatními kategoriemi renty přednostní a zejména se zemědělskou rentou pozemkovou společné a čím se od nich liší.

Společné znaky každého přednostního důchodu a tudíž i městské renty pozemkové jsou tyto:

Každá přednostní renta chová v sobě živel monopolový, tudíž vyloučení aneb aspoň obmezení volné soutěže a výhradnost využitkovací v určitém směru neb oboru. Monopol jest základní příčinou vzniku důchodu přednostního. Monopol ten může býti povahy právní aneb jest to monopol skutečný. S přednostní rentou na základě právního monopolu, tedy výhradností přímo pozitivním právem stanovenou, setkáváme se jednak ve prospěch státu při různých monopolech finančních, jednak ve prospěch soukromého podnikání z důvodů spravedlnosti, slušnosti i v zájmu obecnoprospešném za účelem podněcování podnikavosti a pokroku technického. Jest to právní ochrana proti volné soutěži v onom širokém oboru činnosti duševní i podnikání hospodářského, jež Schaffle souborným názvem zove »vylučujícími poměry odbytovými« (»ausschliessende Absatzverhältnisse«). Náleží sem právo autorské jak v oboru t. zv. vlastnictví duševního, tak v oboru výroby průmyslové (patenty, ochrana vzorků a známek), ochrana firem, právo koncesní atd.

Ve všech těchto oborech výhradnost spočívá v právní ochraně proti volné soutěži. Kdyby ochrany této nebylo, nebylo by také přednostní renty, která teprve ochranou tou jest zaručena, a to často ve značné výši. Nebo jak ohromnou majetkovou hodnotu představuje často kapitalisovaná renta přednostní při některých patentech průmyslových aneb koncesích živnostních a dopravních! Jakmile tato právní ochrana pomine, a zpravidla, jako při patentech, jest jen dočasná, ihned volná soutěž nivelizační svou tendencí postará se o to, aby přednostní renta, jediné na právní výhradnosti založená a touto zaručená, zmizela.

Jinak tomu jest při přednostním důchodu, jenž má svůj původ v monopolu skutečném. Zde není příčinou výhradnosti norma právní, nýbrž skutečnost od právních norem neodvislá. Ale i tu lze rozeznávat případy dva. Buď skutečný monopol, mající za následek vyloučení neb obmezení volné soutěže, spočívá na zá-

kladě umělém, jenž způsoben jest úmyslně lidskou činností, aneb důvod vzniku jeho jest přirozený, od vůle a snahy lidské neodvislý. S prvním druhem monopolů skutečných setkáváme se na příklad u různých velikých podniků, jež svou pouhou hospodářskou převahou, nákladností zařízení, zaručeností odbytovou atd. soutěž vylučují aneb aspoň velmi znesnadňují. Podniky takové nalézáme zhusta v oboru dopravním (velké podniky průplavní, paroplavební, železniční), ale i na polích jiného podnikání (velké denní časopisy!). Zejména však typickým a v nové době vždy větší důležitosti nabývajícím způsobem takových umělých monopolů skutečných jsou kartely. Vždyť podstatným účelem úmluv kartelových, ať již forma jich jest sebe rozmanitější, jest právě vyloučení neb obmezení volné soutěže. Tím dospívá se ke skutečnému monopolu, jenž zaručuje kartelovým podnikům rentu přednostní. Ovšem živel monopolový zde závisí od vzájemné dohody účastníků. Jakmile do dohody této stane se průlom, pronikne opět volná soutěž, jež uměle zvýšené ceny výrobků stlačí aneb nabídku rozmnoží, a renta přednostní mizí.

Vlastní význam renty přednostní leží ovšem na onom poli, kde původ její nemá základu umělého, nýbrž základ přirozený, kde poměry a okolnosti, které ji podmiňují, nejsou výsledkem snah a činnosti lidské, nýbrž spočívají v přirozených vlastnostech a skutečnostech ať osobních či věcných.

Známy jsou takové přirozené osobní vlastnosti, jež dávají vznik rentě přednostní. Operní pěvec a slavný virtuos děkuje jim škvělé své důchody právě tak, jako geniální technik, proslulý svými vynálezy, a obratný finančník, stojící v čele světového bankovního podniku. Vrozené nadání umělecké, vědecké, státnické, vynikající vlastnosti duševní i tělesné jsou zde pramenem renty přednostní. Zejména pak zvláštní schopnosti podnikatelské padají zde na váhu. Mnohá světová firma obchodní a průmyslová děkuje jen osobním vlastnostem svého zakladatele svůj lesk a své bohatství. Jeho odchodem často zaniká i její sláva.

Ovšem nejsou příčinou důchodu přednostního jedině přirozené vlastnosti osobní. I mnohé skutečnosti věcné mají povahu faktického monopolu a jsou tudíž prameny renty přednostní. Sem patří továrny, zřízené v krajích se zvláště výhodnými podmínkami výrobními (levné dělné síly, zdarma působící moto-

rická síla vodní, suroviny výtečné jakosti atd.). Vždyť právě takové věcné výhody jsou příčinou t. zv. místní dělby práce. Lze poukázat jen ku kvetoucímu průmyslu železářskému v obvodech rozsáhlejších pánví uhelných, k textilnímu průmyslu v hornatých krajinách oplývajících vodními silami, k cukrovarům v krajích úrodné řepné půdy, k papírnám v sousedství rozsáhlých lesů a j. Podobně výhodné podmínky odbytové stávají se zdrojem rentovým. Samozřejmě jest větší soutěžnost podniku výrobního těšícího se výhodné komunikaci, ležícího při splavné řece neb uzlu spojovacích tratí železničních, než podniku od dopravního ruchu a světového styku vzdáleného. Stejně padá na váhu zaručenost určitého obvodu odbytového, jež mnohdy jest pro podnik otázkou životní. Jasně vyniká to v podnikání tržebním. Obchodní firma, jež často reprezentuje značnou majetkovou hodnotu, není mnohdy ničím jiným, než souborem zaručené a bezpečné klientely. Proto jest tak důležitá místní poloha obchodních závodů ve velkých městech, při nichž někdy rozhoduje, v které čtvrti, v které ulici, na které její straně, ba i v kterém domě se nalézají. A stejně platí pro hostince, kavárny, hôtely, divadla, advokátní kanceláře atd.

Tu setkáváme se tedy s rentou přednostní, která podstatně souvisí s místní polohou podniku, a tím samým přicházíme k onomu zdroji rentovému, jenž má vznik v půdě nemovité a jenž znám jest pod názvem renty pozemkové.

Nelze zde ovšem sledovati celý dogmaticko dějinný vývoj teorie tohoto nejdůležitějšího, nejvíce v oči bijícího a tudíž také nejznámějšího důchodu přednostního, třeba vývoj onen poskytuje obraz vysoce zajímavý. Zajímavý různými fázemi poznávacího procesu, který teorie renty pozemkové prodělávala od mlhavých názorů fysiokratů o »čistém důchodě pozemkovém« i Smitha o »nezničitelných silách přírodních« v půdě obsažených, ku jasnějším zábřeskům, jimiž dosavadní temno osvětlilo bádání Andersonovo, Malthusovo a Ricardovo a odtud opět přes celkem málo účinné útoky Careya a socialismu až na naše dny. Bohatá literatura sem spadající hojného o tom poskytuje poučení.⁷⁴⁾

⁷⁴⁾ Sr. zejména *Berens*: Versuch einer kritischen Dogmengeschichte der Grundrente, spis, jenž právě dogmaticko historickou stránkou renty pozemkové s velikou důkladností se obírá, tak zejména předchůdci Smithovými

Zde budiž k podstatě a vzniku renty pozemkové přihlédnuto jen co nejstručněji. Při tom ovšem třeba činiti důležitý rozdíl mezi různými kategoriemi renty pozemkové, zejména mezi rentou pozemkovou zemědělskou a rentou pozemkovou městskou neb stavební, po případě i rentou pozemkovou horní.

Vznik zemědělské renty pozemkové vysvětlen byl pomocí deduktivní metody již Ricardem a třeba výklad onen setkal se u mnohých s odporem, přece útoky ty vlastním jádrem nauky této otřásti nedovedly. A jádro to spočívá na jedné straně v rozdílech výnosnosti půdy, na druhé pak straně v jednotě cenové plodin zemědělských. Celkovou potřebu plodin zemědělských nelze uhraditi vzděláváním jen pozemků nejúrodnějších a nejbližších, nýbrž nutno přikročiti ku vzdělávání též pozemků méně úrodných a vzdálenějších, po případě nutno k úhradě rostoucí potřeby přistoupiti k intensivnějšímu vzdělávání půdy, vyžadujícímu větších obětí práce a kapitálu, aniž by při tom výnos stoupal ve stejném poměru. Poněvadž pak cena plodin zemědělských na trhu řídí se nutnými náklady výroby za podmínek poměrně nejnepříznivějších, tedy z pozemků nejméně úrodných i nejvzdálenějších největších obětí práce a kapitálu vyžadujících, pokud jich vzdělávání za takových méně příznivých podmínek k úhradě celkové potřeby vůbec jest třeba, budou požívatí vlastníci pozemků, u nichž podmínky výrobní jsou příznivější, tedy zpravidla vlastníci pozemků úrodnějších a výhodněji položených, zvláštní renty přednostní, a tou jest pozemková renta zemědělská.

Tomuto výkladu o vzniku zemědělské renty pozemkové nelze v celku upříti správnosti, sprostíme-li jej různých přídavků s vlastní podstatou této nauky nutně nesouvisejících. Takovým přídavkem

v Anglii, fysiokraty, Smithem samým, Sayem, Sismondim, Malthusem, Andersonem, Ricardem, Thünenem, Seniozem, Hermannem, Schäfflem, Millem, Volkovem, Careyem, Dühringem a j. Nejdůležitější z děl rentou pozemkovou se zabývajících jsou: *Anderson*: Inquiry into the nature of the corn laws, *Malthus*: Inquiry into the nature and progress of rent, *Ricardo*: On the influence of a low price of corn on the profits of stock, *Thünen*: Der isolirte Staat, *Carey*: The Past, the Present and the Future, *Wolkoff*: Opusculs sur la rente foncière, citované spisy Schäffleův a Berensův, *Schullern-Schrattenhofen*: Untersuchungen über Begriff und Wesen der Grundrente, *Loria*: La vendita fondataria e la sua elisione naturale; *Mithoff*: »Die volkswirtschaftliche Vertheilung« v Schönbergově Handbuch der pol. Oekon.

byl na příklad předpoklad, že vzdělávání půdy dělo se původně vždy postupem od pozemků nejúrodnějších k pozemkům méně úrodným. Historickou neudržitelnost tohoto předpokladu snažili se odpůrci nauky rentové dovoditi zejména v Americe, tedy v zemi, kde proces kolonisační odehrával se ještě v době nedávné. Ve skutečnosti ovšem i tato námitka postrádá podstaty. Dokazuje-li Carey, že noví osadníci nevzdělávali nejprve půdu nejúrodnější, nýbrž zpravidla dříve pozemky méně úrodné, poněvadž půda úrodnější vyžadovala původně více práce i kapitálu (vymýtní lesů, vysoušení močálů, hluboké orání) ku svému vzdělání, lze namítnouti, že pojem »úrodnosti« nutno bráti relativně. S relativního hlediska osadníků byla prostě půda absolutně snad úrodnější skutečně méně úrodnou, poněvadž právě vyžadovala většího množství práce a kapitálu, než půda sice méně snad úrodná, ale při stejných obětech práce a kapitálu ve skutečnosti naturálně výnosnější než prvá.

Leč i kdyby oprávněnost Careyovy námitky byla připuštěna, nauka Ricardova tím by dokonce ještě nepadla, ježto vlastní podstata její spočívá v současné rozdílnosti nákladů výrobních a jednotě cen a nikoliv v postupu vzdělávacím. Ovšem ale nutno nauku onu přijímati vždy jen za to, čím skutečně jest, totiž za abstraktní poučku, cestou deduktivní získanou. Jest třeba používati jí tudíž s touž opatrností, jako jiných podobných pravd abstraktní povahy. Nutno si zajisté uvědomiti, že v životě skutečném četné okolnosti tomu překážejí, aby nastaly všechny ony důsledky, které by jinak z nauky o rentě pozemkové nutně plynuly. To platí zejména o samé tendenci nepřetržitého a stálého stoupání zemědělské renty pozemkové. Tendence taková plynula by nutně z celkového stoupání potřeb rostoucího obyvatelstva. Avšak naproti této tendenci působí často různé živly a síly ve směru opačném, jimiž ona plně jest vyvážena. Tak zejména zdokonalení a zlevnění prostředků dopravních, následkem jehož nastalo nebývalé světové sblížení míst výroby a spotřeby a překonání i největších vzdáleností. Dnes nelze mluvit o uzavřeném trhu plodinovém. Úhrada potřeby obilní dokonce nekryje se více jen místním okruhem výroby, nýbrž i výrobou cizozemskou, trhem obilním se stává celý svět. Proto na místní ceny plodinové nemají rozhodujícího vlivu jedině výrobní náklady domácí, nýbrž — nebeře-li se zřetele k celní politice ochranné, jež má právě za

účel uhájení domácí renty pozemkové — výrobní náklady produkce cizí. Tyto náklady však i po započtení nákladů dopravních mohou býti nižší, než náklady výroby domácí, ježto podmínky výroby zemědělské na příklad v Kanadě neb Argentině na panenské, nevyčerpané půdě, při extensivních soustavách orebních, bývají daleko výhodnější, než v starých zemích evropských. Proto právě jest cizí soutěž s to, není-li zde umělé překážky cel obilních, ceny obilí na domácím trhu stlačovati a tím způsobiti klesání pozemkové renty zemědělské, jak ostatně poslední čtvrtstoletí evropského zemědělství dosvědčuje.

Avšak takovými zevními skutečnostmi vnitřní, teoretická hodnota nauky o zemědělské rentě pozemkové dojista neutrpěla a zůstává nauka ta přes to jedním z nejdůležitějších objevů teorie národohospodářské.

Jen v souvislosti a pro úplnost záhodno jest dotknouti se jiné kategorie pozemkové renty, totiž renty horní. Také v tomto oboru výroby prvotné, jejímž předmětem jest získání nerostů pod povrchem půdy skrytých, setkáváme se s důchodem rentovým. Neboť také ve výnosnosti dolování jsou značné rozdíly, jsou zajištěné doly výnosnější a méně výnosné. Přirozeně nezáleží zde však na různých stupních úrodnosti, jako při pozemcích zemědělské výrobě věnovaných, neboť nejedná se tu, jako tam, o stále se obnovující látky a síly přírodní spolupinné v zemědělství. Při hornictví jde vždy o zásobu mineralií pevně danou a vyčerpatelnou. Nicméně i tu podmínky výrobní mohou býti různé a dle toho nestejny i náklady výrobní. Rozhoduje tu arci nikoliv tak poloha podniku horního, jako spíše bohatost, přístupnost a vyčerpatelnost nerostných ložisek, ku př. nalézají-li se tato mělce pod povrchem půdy, či je-li nutno hluboko k nim sestupovati, jsou-li nerostné zásoby hustě soustředěny na malém území, či rozbíhají-li se v tenkých žilách do dalekého obvodu, jsou-li jámy bezpečně přístupny, či jsou-li ohroženy různými nebezpečnými živly (třaskavé plyny, zavodnění atd.). Čím nepříznivější takové podmínky, tím třeba nákladnějších zařízení a staveb. Tím zdražují se však náklady výrobní a právě různá výše těchto nákladů jest zdrojem důchodu přednostního. Tak vzniká pro horní podniky s příznivějšími podmínkami výrobními pozemková renta horní.

Zvláštní konečně kategorií renty pozemkové jest pozemková

renta městská neb stavební. Její vznik a způsob, jakým se projevuje, jsou dávno známy.⁷⁵⁾ Hospodářský i kulturní vývoj lidské společnosti podmiňuje bydlení obyvatelstva v trvalých, pevných sídlech. Sídlení to jen u obyvatelstva zemědělského možno jest rozptýleně a po různu, zejména tam, kde následkem zvláštních poměrů (podnebných, horopisných atd.) již původní osídlení stalo se tím způsobem, že každá usedlost založena byla uprostřed pozemků ji obklopujících a rolníku zdroj výživy poskytujících. Namnoze ale již i u obyvatelstva zemědělského setkáváme se s osídlením soustředěným, při kterém bydliště jednotlivců nejsou roztroušena, nýbrž stěsnána na malém prostoru, tvoříce vesnici neb dědinu, kolem níž pak teprve rozprostírají se vzdělávané pozemky, pastviny a lesy. U obyvatelstva zemědělského není tedy soustředěné sídlení sice hospodářskou nutností, ano má i některé hospodářské nevýhody, jako častou rozptýlenost pozemků, nutnost četných cest a mezí a tím úbytek orné půdy, ztrátu času následkem větší vzdálenosti pozemků od hospodářských stavení, zvýšené náklady výrobní při nákladnější dopravě. Nicméně nepříznivé tyto účinky jsou s druhé strany opět mnohými výhodami tak značně vyváženy, že i u zemědělského obyvatelstva osídlení soustředěné ve většině zemí celkem převládá. Jsou to výhody povahy sociální a osvětčné.⁷⁶⁾

Soustředěné a hromadné sídlení umožňuje mnohem dokonalejší a snadnější ukojování potřeb osvětných než sídlení rozptýlené. To platí o elementárném vzdělání školním, společném konání bohoslužeb, společenských stycích, sdružování za různými účeli, rychlejším sprostředkování zpravodajství, dokonalejší organizaci zdravotní a požární, poskytování vzájemné pomoci v nejrůznějších poměrech životních a hospodářských atd.

Jsou-li výhody soustředěného sídlení již pro obyvatelstvo zemědělské nepopíratelné, nelze si ostatní třídy obyvatelstva, nalézající

⁷⁵⁾ Sr. *Hermann*: Staatswirtschaftliche Untersuchungen, 2. vyd., 520), *Mithoff* na u. m. 600, *Schullern* na u. m. 53, *Wagner*: Grundlegung, II., 470 a násl., jenž poukazuje k tomu, že teorie rentová právě na městské rentě pozemkové nejzřetelněji dochází výrazu. Zajímavý jsou také výklady *Wieserovy* o městské rentě pozemkové při anketě o reformě rakouské daně domovní. (Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer, 436 násl.)

⁷⁶⁾ Srv. též *Wagner* (Grundlegung, II. 476).

výživu svou především ve výrobě průmyslové a v tržbě, vůbec jinak mysliti, než osazeny v sídlech soustředěných. U nich hromadné bydlení náleží k samým základním podmínkám jich hospodářského života. Dnes i v zemědělství jest dávno již překonána původní forma hospodářství uzavřené domácnostního. Průmysl a tržba dokonce předpokládají ku samému vzniku svému hospodářství obchodové, spočívající na dělbě zaměstnání. Jen v takovém hospodářství obchodovém, založeném na ustavičných, nejrozmanitějších směnách statků hospodářských, nastati může důsledné třídění výrobců a spotřebitelů a ona specialisace výroby a tržby, se kterou dnes na každém kroku se setkáváme. Avšak hospodářství obchodové jest myslitelné jen při osídlení hromadném a soustředěném.

A čím dále vyvíjí se a postupuje dělba zaměstnání, čím mnohovětrnějším stává se život hospodářský a sociální, tím většího významu nabývá i soustředěnost sídlení obyvatelstva, tím vyskytuje se hustěji a nabývá intensivnějších forem. A právě takovou intensivnější formou soustředěného sídlení jest na rozdíl od vesnice *město*.

Co jest město a čím se vyznačuje? Nemáme při tom na mysli ovšem onen historickoprávní pojem města, jak ve věku středním se vyvinul, s různými těmi právními výsadami měšťanstva naproti selskému venkovu. Tyto kdysi tak důležité rozdíly právní v nové době namnoze pominuly aneb zbyly z nich jen pouhé formální přežitky (názvy, tituly, znaky). Jen v některých málo směrech zachován ještě právní rozdíl mezi městy a venkovem (zvláštní zřízení obecní ve formě vlastních statutů, právo k odbývání trhů, výsadní právo volební ve zvláštní kurii a j.). A zajímavé jest, že právě v nové době opět vzniká proud proti oné nivelizační tendenci individualistního směru zákonodárství, kterou všechen rozdíl mezi městy a venkovem po právní stránce byl setřen.

A vskutku není pochybnosti, že hluboký hospodářský a sociální rozdíl takový zde jest. Především má původ svůj ovšem ve způsobu výživy obyvatelstva. Na venkově převládá výroba zemědělská. Výjimky z toho jsou jen velmi skrovné. Tak někteří řemeslníci, pracující pro místní spotřebu, duchovní, učitelé, lékaři, hostinští a j. Všichni ostatní obyvatelé jsou skoro bezvýjimečně zemědělci. To má vliv na celý způsob života i povahu obyvatelstva vesnického. Stálý bezprostřední styk s přírodou, její mocný vliv

na výsledek pracovní činnosti, vědomí malomoci a odvislosti lidské, působení podnebí, namáhavá a tvrdá práce fysická, skrovný poměrně styk s ostatním světem, vytvářejí onu zvláštní povahu venkovského člověka, onu setrvačnost, lpění na zděděných zvycích a obyčejích, nepohyblivost a klidnost, nedůvěřivost i nedružnost, ale s druhé strany opět zásadovou věrnost, příchyllost, pracovitost a nepoddajnost, jimiž se vyznačuje lid venkovský.

Docela jiný obraz poskytuje obyvatelstvo městské. Zaměstnání zemědělské jest u něho vyloučeno, neboť nutný základ pro ně, ku vzdělávání způsobila nemovitá půda, schází. Hlavními zdroji výživy obyvatelů měst jest výroba průmyslová a tržba, vedle toho i povolání svobodná. Na malém poměrně prostoru vedle sebe žije a vydělává veliký počet lidí. Jaký to shon a chvat proti klidu venkova! Čilost a pohyblivost, stálý ruch a napjetí fysické a duševní, nejrůznější, do podrobností jdoucí specialisace a diferenciacie práce a zaměstnání, nepřetržité styky společenské, příležitost různých zábav, hromadění vymožeností osvěty a umění, soustředění velikého bohatství i veliké bídy, vše to dodává naprosto jiný ráz a charakter obyvatelstvu městskému. Vyniká pohyblivostí, čilostí, podnikavostí, inteligencí, chápavostí, ale také touhou po požitcích a novotářství, nestálostí, nespokojeností a lehkomyšlností.⁷⁷⁾

Ovšem dlužno města rozeznávat co do jich velikosti. Jsou malá města rázu venkovského, mezi jichž obyvatelstvem silně zastoupen jest ještě živel zemědělský, a která rázem svým od vesnic valně se neliší. Leč čím město větší, čím značnější počet obyvatelstva soustředěn jest na úzkém prostoru, tím pronikavěji vystupuje zvláštní městský ráz do popředí. Proto mezi městy rozeznáváme opět města malá, střední a velká. A právě u měst velkých ony městské znaky docházejí zvláštního zhuštění a k nim především upoutána jest naše pozornost.

Rozlišování měst děje se dle počtu obyvatelstva — tak ku městům velkým čítáme obvykle města s počtem nejméně 100.000 obyvatelstva — ačkoliv ovšem počet ten jest jen znakem zevním a nemusí nutně již městu dodávat ráz velkoměsta. Jsou města s více než 100.000 obyvateli, která ještě velkoměstského

⁷⁷⁾ Pěknou, ovšem do jisté míry jednostrannou charakteristiku venkovského (zemědělského) a městského (průmyslového) obyvatelstva podává List. (Das nationale System der politischen Oekonomie, 6. vyd., 170 násl.)

rázu postrádají, a jiná s daleko menším počtem, která mají skutečně již všechny podstatné znaky velkoměst. Takovými znaky zejména jsou: východisko důležitějších komunikačních prostředků, tedy silnic, železnic, vodních cest, soustředění různých druhů velkovýroby tovární a velkoobchodu, sídlo ústředních úřadů říšských neb zemských, vyšších ústavů vzdělávacích, vědeckých a uměleckých, zpravidla i sídlo panovníkovo.⁷⁸⁾

Všechny tyto skutečnosti mají pro ostatní obyvatelstvo celé země zvláštní přitažlivost, takže populace velkého města přibývá nejen cestou přirozenou, převládajícím počtem narození nad úmrtími, nýbrž i cestou umělou, to jest hromadným přistěhováním. Přebývání ve velkém městě má naproti životu venkovskému, zdánlivě aspoň, některé přednosti. Podmínky životní zdají se ve městě býti příznivějšími a výhodnějšími: nominálně, někdy i skutečně, vyšší mzdy, lepší výdělky, lehčí způsob práce, vyšší životní míra, přístupnost požitků kulturních i zábavných, rychlejší možnost zbohatnutí atd. Na opačný rub těchto mnohdy klamných výhod obyčejně se nehledí, na dražší ceny potravin, vysoké nájemné, nepříznivé poměry zdravotní, častou bezvýdělečnost, různá nebezpečí mravní (zločinnost, prostituce) a j. Tak dá se vysvětliti ten nepřetržitý a stálý příliv venkovského obyvatelstva do velikých měst, jenž i pro venkov má stinné účinky, jevíci se v jeho odlidňování, nedostatku zemědělských pracovních sil atd.

Tento vývoj velkých měst jest pro novou dobu úkazem po stránce etnografické, kulturní i sociální stejně zajímavým. Ovšem i věk starý a střední znaly již velká města. Ale ona byla jiného rázu, než jsou dnes.⁷⁹⁾ Ve věku starém základ jich především byl politický, ona byla sídlem vlády a moci. V každé říši bývalo jen jediné veliké město, jež bylo městem hlavním (urbs), vedle něho ostatní města jen zřídka dosáhla značnějšího počtu obyvatelstva a nepadala valně na váhu. Hlavní města byla střediskem celého státního i politického života a jich obyvatelstvo často žilo a tylo na útraty ostatního obyvatelstva celé říše.

⁷⁸⁾ Sr. Die Grossstadt. Soubor úvah a přednášek od Büchera, Ratzela, Mayra, Waentiga, Simmela, Petermanna, Schäfera.

⁷⁹⁾ Sr. Bücher: Die Grossstädte in Gegenwart und Vergangenheit v uvedené sbírce »Die Grossstadt«.

Středověk vývoji měst obzvláště byl příznivý, nikoliv ovšem měst velkých v nynějším slova smyslu, nýbrž spíše měst středních. To souviselo s tehdejšími uzavřenými hospodářstvími městskými, jež tak plasticky vylíčil Bücher. Ve středním věku politický význam měst ustupoval do pozadí před významem hospodářským. Město s nejbližším okolím tvořilo uzavřený obchodově hospodářský celek. a proslulé trhy městské byly místy, kde celý národohospodářský život se soustřeďoval. Tím vysvětluje se ono množství malých měst ve středním věku, rozsetých v poměrně skrovné vzdálenosti od sebe. Za to města skutečně veliká, jichž celkem bylo ještě po řídku, měla buď původ politický nebo byla sprostředkovateli obchodu zámořského (říšská města německá, republiky italské).

Mocný převrat ve vývoji měst, jenž zasáhl všechny kulturní státy, a nikoli pouze evropské, lze stopovati průběhem 18. a zejména 19. století. Převrat ten záleží v náhlém a skoro překotném vzrůstu měst, takže průběhem půlstoletí v mnohých zemích počet velkých měst s více než 100.000 obyvateli se zněkolikanásobil, a některá z nich vzrostla ve města světová, s millionovým počtem obyvatelstva. Ovšem se obyvatelstvo vůbec přirozeným pochodem ve všech státech celkem rozmnožilo. Ale zajímavým zjevem jest, že rozmnožení obyvatelstva městského postupovalo mnohem rychlejším krokem, než vzrůst obyvatelstva venkovského, a že dělo se tudíž na úkor venkova.⁸⁰⁾

⁸⁰⁾ V Anglii a Walesu dle *Webera* (na u. m., 27) žilo ze 100 lidí:

roku	v Londýně	v ostatních velkoměstech
1801	9·73	0
1811	9·93	2·8
1821	10·20	3·27
1831	10·64	5·71
1841	11·75	6·52
1851	13·18	9·40
1861	13·97	11·02
1871	14·33	11·50
1881	14·69	14·91
1891	14·52	17·30

Londýn sám čítal dle *Aschrotta* (na u. m. 101):

roku	obyvatelů
1821	1,378.947
1881	3,816.483

Příčiny tohoto neobyčejného vzrůstu velikých měst jsou rozmanité, hlavně ovšem hospodářské a sociální. Jest to v první řadě

Dle *Bernsteina* (na u. m. 632) pak bylo v Londýně:

roku	obyvatelů	přírůstek %	domů	přírůstek %
1871	3,267.000		452.213	
1881	3,834.000	17·36	526.145	16·35
1891	4,232.000	10·38	587.002	11·57
1896	4,443.000	4·75	596.030	1·54

Obyvatelstvo Chicaga rostlo v těchto číslicích:

1830	1840	1850	1860	1870	1880	1890	1894
50	4470	28.269	109.000	298.477	503.298	1,098.570	1,500.000

Paříž čítala dle *Raffaloviche* (na u. m.) obyvatelů:

r. 1800	r. 1856	r. 1861	r. 1881
600.000	1,174.000	1,700.000	2,240.000

Dle *Lehra* (Čl. »Wohnungsfrage« v Conradově *Handwörterbuch* VI., 737) vykazují světová města evropská tyto číslice obyvatelstva:

roku	Londýn	Paříž	Berlín	Videň
1801	959.000	714.000	173.000	231.000
1851	2,362.000	1,171.000	425.000	476.000
1875	3,445.000	1,989.000	967.000	677.000
1886	4,120.000	2,345.000	1,315.000	726.000
1891	4,211.000	2,448.000	1,666.000	1,365.000

Dále čítaly obyvatelstva:

	Petrohrad	Moskva	Cařihrad	Neapol	Manchester	Glasgow
r. 1805 .	210.000	300.000	500.000	380.000	84.000	77.000
r. 1900 .	1,067.000	1,036.000	943.000	564.000	544.000	760.000

O vzrůstu velkých měst v Německu svědčí tyto číslice:

Počet obyvatelstva činil:

roku	Berlín	Drážďany	Mnichov	Charlotten- burk u Berlína	Hamburk	Vratislav	Lipsko	Frank- furt n/M.
1843	349.110	78.995	90.055	?	?	?	?	?
1846	397.001	89.327	94.830	?	?	?	?	?
1855	434.367	108.966	?	?	?	?	?	?
1864	633.279	145.728	167.054	13.463	208.966	163.919	85.394	77.372
1871	825.937	177.040	169.093	?	299.349	207.997	106.925	91.040
1880	1,122.330	220.818	230.023	30.562	410.127	272.912	149.081	136.819
1885	1,315.287	246.088	261.981	42.371	?	?	?	?
1890	1,578.794	276.522	349.024	?	?	?	?	?
1895	1,677.304	336.440	407.307	132.393	?	?	?	?
1898	1,779.371	?	?	163.000	?	?	?	?

Dle výkazů německého říšského statistického úřadu (sv. CXI.) bydlilo v německé říši:

	ve velkých městech čítajících přes 100 000 obyvatelů	na venkově v místech s méně než 2000 obyvateli
r. 1882	3,327.434	26,318.418
r. 1895	7,030.530	25,972.801

soustředovací tendence tovární velkovýroby, tihnoucí přirozeně do měst a míst, vynikajících zvláště výhodnými podmínkami výrobními. Pádne příklady podávají mnohá místa vyrostlá v několika

Dle *Büchera* (Hospodářské úkoly moderního města, přel. J. Náhlavský), bylo v Německu měst s více než 100.000 obyvateli na počátku 19. století 2, r. 1850 5, r. 1875 12 a r. 1895 28.

Dle starší statistiky *Neeffovy* (na u. m. 176.) připadalo v německých městech původně na jeden obydlený pozemek:

roku	Berlín		Hamburk		Drážďany		Lipsko		Vratislav		Frankfurt	
	bytů	obyv.	bytů	obyv.	bytů	obyv.	bytů	obyv.	bytů	obyv.	bytů	obyv.
1861	9·34	48	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
1864	10·26	50	?	?	?	30	6·25	34	?	?	?	17
1871	12·31	57	?	26	?	32	6·86	37	10·13	46	3·27	17
1875	12·78	58	?	?	?	32	7·20	38	9·94	45	3·25	17
1880	13·85	61	?	?	?	?	7·53	39	9·92	45	3·62	18

Hustota obyvatelstva na 1 ha zastavěné plochy dle *Eberstadta* (Grundsätze der städtischen Bodenpolitik, Schmollerův Jahrbuch XVII., 240) stoupala od r. 1880 do r. 1890 o procent:

Vratislav	Drážďany	Kolín	Frankfurt	Hamburk	Berlín	Mnichov	Magdeburk
2·06	2·23	2·70	2·74	3·27	3·40	3·47	3·94

Dle téhož činil v Berlíně přírůstek v procentech:

	1870—1875	1875—1880	1880—1885	1885—1890
obyvatelů	24·83	16·00	17·23	20·03
bytů	32·35	27·00	11·30	22·60

Zajímavé líčení maloměstského rázu Berlína před 100 lety u *Sombarta* (Die deutsche Volkswirtschaft im XIX. Jahrhundert, 16.).

O vzrůstu obyvatelstva ve Vídni zmiňuje se již anonym ve spisku: »Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Miethzinse der Häuser in Wien und über die Mittel beide zu beschränken« (Videň, 1802) takto: »Karl VI. übernahm die Hauptstadt mit einer Bevölkerung von nicht vie mehr als hundert tausend, M. Theresia mit einer Vermehrung von ungefähr 20.000 bis 30.000, Josef II. mit einer Vermehrung von 60.000, Leopold II. mit einer Vermehrung von 50.000, seit dem (r. 1802) mag sie, ohne Militär und Fremde bis auf 300.000 gestiegen sein« (35). R. 1900 čítala Videň obyvatelů 1,363.000!

Procentní přírůstek domů a obyvatelstva od r. 1890 do r. 1900 v rakouských velkých městech činil (Oesterr. Statistik, LXV., 3):

	Videň	Linec s př.	Št Hradec	Terst s př.	Liberec s př.	Plzeň	Brno	Krakov
domů	13·00	18·97	15·65	15·22	18·05	21·63	14·31	26·80
obyvatelů	22·74	27·92	23·21	14·00	18·34	35·56	13·76	22·43

Na jeden dům připadalo obyvatelů

	Videň	Linec s př.	Št Hradec	Terst s př.	Liberec s př.	Plzeň	Brno	Krakov
1890	47	23	24	22	18	25	35	44
1900	52	26	26	37	18	29	37	45

Sr. také: *Weber*: The growth of cities in the nine-teenth century.

letech z nepatrných osad v zalidněná města průmyslová (u nás Kladno, Mor. Ostrava!). Jinou příčinou jest zajisté rozvětvení a zlevnění prostředků dopravních, umožňujících mnohem větší pohyblivost širokých vrstev obyvatelstva, než tomu bylo v dobách dřívějších. V krátkém čase a za nepatrný náklad lze dnes překonati ohromné prostorové vzdálenosti a měniti tak libovolně a třeba jen přechodně místo i způsob zaměstnání. Ovšem nutno vzíti v úvahu též volnost stěhovací a všechny ony již zmíněné okolnosti, jež vábí venkovské obyvatelstvo do měst, malující mu život velkoměstský skvělými barvami. Tento vzrůst velkých měst jest novodobý zjev společenský, s nímž nutno počítati a proti němuž nějakými umělými prostředky a opatřeními sotva lze čeliti. Přes všechna taková opatření by dojista vývoj hospodářský šel k dennímu pořádku.⁸¹⁾

Tím velká města pro hospodářský, kulturní i politický život každého národa a státu nabyla v nové době zvláštní důležitosti. Ona jsou střediskem politické moci, osvěty, písemnictví a umění, sídlem nejdůležitějších oborů hospodářského podnikání, ohniskem pokroků technických, prostředím, v němž uplatňují se talenty, klíčí a zrají veliké myšlenky, provádějí a uskutečňují se činy a historické události společenské i politické.

Bylo podotčeno, že podstatným znakem velkých měst jest sídlení značného počtu obyvatelstva na obmezeném prostoru půdy. Tuto obmezenost nutno ovšem pojímati relativně, neboť mnohá světová města rozprostírají se na ploše velmi rozsáhlé. Avšak vždy počet obyvatelstva na městském území v poměru k celé ostatní zemi vykazuje tak nápadné zhuštění, že je považovati nutno za

⁸¹⁾ To platí zejména o jakýchkoliv pokusech, jimiž by měla obmezována býti volnost stěhování. Zde nejvýš lze nepřímou působiti povznesením životní míry a pracovních poměrů zemědělského dělnictva a přiznáním mu stejných výhod, jakých požívá dělnictvo průmyslové (dělnické pojišťování, ochrana pracovní atd.). O některých dosti naivních návrzích a pokusech z dřívějších dob sr. zmíněný již anonymní spis: *Über den steigenden Geldwerth und den steigenden Mietzins der Häuser in Wien und über die Mittel beide zu beschränken*. Tak na př. aby vydáno bylo nařízení, že pensisté státní mají povinnost bydleti v městech »provinciálních« (37). Podobně prý se má státi se soukromými kapitalisty, vlastníky domů činžovních, peněžníky, bankéři atd. (44). Modernějších prostředků chápou se ti, kdo v nové době snaží se o decentralisaci obyvatelstva velkoměstského, o čemž ještě později.

zjev charakteristický. A čím město větší, tím relativní tato hustota stoupá.

Než k bydlení obyvatelstva jest třeba příbytků a k těmto třeba jest určité plochy půdy. Čím více obyvatelstva, tím více třeba tudíž plochy ku přebývání. Ve vlastním obvodu městském jest však daná plocha půdy obmezena. Vedle toho značná její část odpadá k účelům mimoobytným. Především k účelům komunikačním: na ulice, náměstí, nábřeží, sady, řeky, rybníky, městské dráhy, nádraží atd. Pak pro budovy veřejné: úřady, školy, chrámy, musea, divadla a j. Dále k jiným rozmanitým účelům: na fortifikace, cvičiště, nemocnice, lázně, hřbitovy, různé ústavy. Konečně a hlavně k účelům výrobním, živnostním a tržebním: na dílny, továrny, pí-sárny, krámy, skladiště, hostince a pod. Tím obmezená plocha městské půdy, určená k soukromým účelům obytným, ještě více se stenčuje.⁸²⁾

Následkem toho poptávka po této půdě zpravidla vždy značně převyšuje její nabídku, to jest, potřeba její vždy jest větší, než pohotově jsoucí úhrada. Zásoba městské půdy dá se pak rozmno-
-žiti jen dvojím způsobem: První spočívá v intenzivnějším využitko-
-vání téže dané plochy k účelům obytným. Využitkování to diti se může buď do hloubi a do výše neb do prostoru. Proto se setkáváme tak zhusta ve velkých městech s vysokými domy mnohopatrovými, s byty sklepními a podkrovními, s úzkými, zastavěnými dvory.

⁸²⁾ Takové rozmnožování budov a místností k účelům obytným ne-sloužících má za následek přímé odlidňování právě nejživějších částí velkých měst. Tak v londýnské City čítalo se obyvatelstva zde skutečně bydlícího t. j. přenocujícího dle sdělení *Webera* (na u. m. 68):

r. 1851	r. 1861	r. 1871	r. 1881	r. 1891	r. 1901
129.000	113.000	70.000	51.000	38.000	27.000

kdežto obyvatelstvo ve dne zde zaměstnané činilo r. 1866 170.000 a r. 1891 301.000. Sr. také *Vandervelde*: Die Rückkehr nach dem Lande (Archiv für soc. Gesetzgeb. u. Stat. XVIII.) Dle *Schawa* (Municipal Government in Great Britain, (srv. *Oppenheimer* na u. m. 157), kleslo obyvatelstvo ve vnitřních okresech londýnských od r. 1881 do r. 1891: ve Westminsteru o 20%, Strandu o 18·2%, St. Gilesu o 12·1%, Marylebonu o 8%. Naproti tomu obvod londýnského hrabství vzrostl z 1,600.000 obyvatelů r. 1861 na 3,200.000 r. 1891. Dokonce pak zevní obvod londýnský, nečítaný více k hrabství, ale ještě v policejní rayon, vzrostl z 400.000 obyvatelů r. 1861 na 1,400.000 r. 1891. Dle *Aschrotta* (na u. m. 102) počet domů k účelům obytným sloužících v londýnské City činil r. 1841 14580, r. 1881 již jen 6493.

Ovšem využitkování půdy v těchto směrech naráží někdy na překážky faktické, někdy i právní. Ani do hloubi ani do výše nelze příbytky lidské zřizovati bez obmezení. Třeba co do výše domů dosaženo bylo již až monstrosních výsledků (N. York!), přece nelze pochybovati, že i tu záhy nastává hranice technicky nepřekročitelná. Vedle toho bývají i překážky právní, ježto stavební řády z důvodů bezpečnostních i zdravotních zpravidla co do počtu pater kladou určitou mez a rovněž obmezují zřizování bytů sklepních a podkrovních. Ještě přísnější bývá ustanovení stavebních řádů co do využitkovatelnosti dané plochy se zřetelem na její prostor. Zde jsou to hlavně opět momenty zdravotní, zejména dostatečná přístupnost světla a vzduchu, které dávají podnět k obmezením v tomto směru. Obmezení taková jsou: nutná šířka ulic, minimální prostornost dvorů, jich souvislost a nepřípustnost jich zastavění obytnými stavbami dvorními, někdy i požadavek osamocení staveb, zřizování zahrádek atd. Všemi takovými předpisy se však opět zásoba zastavitelné plochy městské umenšuje a tedy nabídka její obmezuje.

Druhý způsob, jakým zásoba půdy městské k účelům obytným se dá rozmnožiti, jest prostě ten, že se přikročí k zabírání dalších pozemků na obvodě města došud nezastavěných. To se také děje a v tom právě má příčinu stálé a nepřetržité rozšiřování velkých měst, vznikání nových ulic a nových čtvrtí, jež lze takofka každodenně pozorovati. Proto také mnozí monopolovou povahu městské půdy nemovitě vůbec popírají, namítajíce, že na obvodě města rozmnožování této půdy může libovolně pokračovati.⁸³⁾ Leč na-proti tomu lze především poukázati k okolnosti, že takové rozšiřování města může míti v přirozených i umělých překážkách své meze. Takovými jsou: neschůdnost a nezastavitelnost terénu, široká řeka, fortifikace a vojenská cvičiště, hřbitovy, nádraží a j. Ovšem překážky toho druhu nebývají nepřekonatelné a nezbytná nutnost rozšíření města si odstranění jich často, třeba značným nákladem, vynutí. Zároveň také s druhé strany opět nutno k tomu vzíti zřetel, že v některých směrech podmínky pro rozšiřování měst bývají zvláště příznivé. Tak zejména na rovných pláních, v širokých údolích, podél splavných řek a oživených silnic, směrem k důležitým nádražím a velkým průmyslovým závodům atd. Tím vzniká často

⁸³⁾ Tak zejména *O. Voigt* (na u. m. 233), *Weber* (na u. m. 81. násl.).

hvězdovitá podoba mnohých měst, při nichž kolem původního městského jádra rozbíhají se paprskovitě v nejrůznější směry jednotlivá předměstí, často na veliké vzdálenosti, mezi nimiž teprve ponenáhlu prázdné prostory se zastavují a souvislost sprostředkuje. Skutečně skoro všechna velká města, nebrání-li tomu zvláštní překážky, mají takovou, ovšem někdy velmi nepravidelnou, paprskovou podobu.

Avšak přes to byl by omyl, považovati se zřetelem k této možnosti stálého rozšiřování města městskou půdu nemovitou za libovolně rozmnožitelnou a upírati jí proto povahu monopolovou. Neboť ukojování množící se potřeby bytové takovým rozšiřováním města na jeho obvodě provázeno jest úkazem velmi významným. Objevuje se totiž, že tímto způsobem ukojování potřeby bytové nemůže nikdy díti se tak dokonale, jako dříve, že čím dále obvod města se rozšiřuje, tím ukojování potřeby bytové domy zde stavěnými poměrně méně vyhovuje. A sice spočívá tato poměrná menší dokonalost v odlehlosti a vzdálenosti příbytků takových od vlastního střediska života velkoměstského.⁸⁴⁾

⁸⁴⁾ Správně uvádí *Philippovich*, že pozemky na zevním obvodě města z mnohých důvodů co do své působivosti ukojování potřeby bytové nemohou s pozemky ve vnitřním městě soutěžit. (Téhož korreferát na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901, Spisy téhož spolku sv. 98, 51.) Sr. také *Engl* (na u. m. 23): »Wir sind übrigens der Meinung, dass man es bei Wohnungen und Gebäuden nicht mit Waaren gewöhnlicher und solcher Art zu thun habe, welche sich durch Inanspruchnahme neuer Naturfonds und Aufwendung von mehr Kapital und Arbeit beliebig vermehren lassen, und sehen in der gegentheiligen Ansicht die Ursache dessen, dass Staat, Gemeinde und Private der Wohnungsnothfrage so hoffnungs- und thatenlos gegenüber stehen. Deshalb schon sind Gebäude und Wohnungen keine Waare in gewöhnlichem Sinne des Worts, weil sie sich an bestimmten Stellen der Städte gar nicht vermehren lassen; sie bilden viel mehr an der Stelle, wo sie sind, schon ein Monopol, und ihr Mietpreis ist weit geringer ein Concurrenzpreis, als ein Monopolpreis.« Stejného názoru o monopolní povaze městské půdy jest zejména *Ratkowsky* (na u. m. 31), *Beck* (na u. m. 221), *Mithoff* (Čl. »Grundrente« v *Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 1. vyd., IV. 184, *Lexis* tamtéž 191, *Wagner*: Čl. »Grundbesitz«, tamtéž 120). Týž pak praví jinde (Grundlegung, II., 481): »Denn nur ein Theil der Miethe u. s. w. charakterisiert sich oekonomisch als Entgelt nach den gewöhnlichen Preisbestimmungen des freien Verkehrs, ein anderer Theil nur als erzwungene Zahlung oder als Nothpreis des Käufers wegen der monopolistischen Stellung des Verkäufers d. h. hier des privaten Grund- und Hauseigenthümers.«

Jest známo, že velkoměstský život obyvatelstva neprojevuje se ve všech částech velkého města stejně intenzivním způsobem, nýbrž že jsou v tom směru značné rozdíly. V důsledcích dějinného vývoje i přirozených podmínek vytváří se i ve velkých městech místní dělba a třídění obyvatelstva. Dle toho povstávají čtvrti tržební a obchodní, kde soustřeďuje se ruch drobného obchodu s četnými krámy a výklady a velikou frekvencí obecního, čtvrti průmyslové a tovární s obyvatelstvem dělnickým, čtvrti úřední a aristokratické se sídly úřadů, šlechty, vojska, kleru (Pražské Hradčany a Malá Strana, Budín), tiché a vzdušné čtvrti se zahrádkovou soustavou cottageovou (západní Paříž, jižní část Drážďan), čtvrti ústavů vzdělávacích (pařížská čtvrť latinská), ústavů zdravotních, i čtvrti chudiny (londýnský East End a Whitechapel, pařížský Faubourg St. Antoine, berlínský sever, vídeňský jih atd.). Lze také zpravidla pozorovati, že čím blíže středu města, tím ruch velkoměstský jest oživenější. Zde jako v srdci celý život se soustřeďuje, sem se sbíhá a odtud zase ve všechny směry rozbíhá. Zejména v takových velkých městech, která rovnoměrně ze svého středu na všechny strany se rozšiřovala, jeví se to nejzřetelněji (Vídeň). Tento hlavní bod života velkoměstského nemusí býti ovšem místně nezměnitelný, nýbrž může se průběhem doby posunovati (ku př. v Praze od Starého Města na Nové). Jinde opět, dle zvláštní konfigurace území městského není to právě střed, nýbrž obvod vnitřního města, kde víří život velkoměstský. Tak bývají to široké třídy, zaujímající místo dřívějších opevnění vnitřního města (v Paříži vnitřní boulevardy, v Pešti kóruty, ve Vídni Ringstrasse, v Praze Příkopy). Nebo jest to dlouhá ulice protínající střed města (N. Yorský Broadway, Berlínská Friedrichstrasse, Římské Corso), neb konečně nábreží splavné řeky či moře.

Nuže, čím blíže takovému ohnisku života a ruchu velkoměstskému, tím větší výhody poskytuje zde sídlení, ať již se jedná o přebývání či o sídlo obchodu, výroby a pod. Co do bydlení vyskytují se ovšem i výjimky, že někdo dá přednost přebývání v odlehlejší, klidnější a méně rušné části města, ale většina obyvatelstva již samým povoláním životním, poměry zevními, nedostatkem času atd. nucena jest vyhledávati příbytky a sídla svého působení právě ve střediskách života velkoměstského aneb jim co nejbližší. Zejména to platí však o místnostech obchodních a živnostních,

jimiž pak právě v těchto částech města vlastní místnosti obytné jsou vytlačovány. Tak krámy, písárny a skladiště obchodníků, dílny živnostníků, hostince a kavárny, banky, advokátní kanceláře, ordinanční síně lékařů atd. Jest známo, že nejen přízemí, ale i první, ba i druhá patra domů v takových živých ulicích a náměstích nikoliv soukromými byty, nýbrž právě obchodními a živnostními místnostmi jsou obsazena.

Velké části městského obyvatelstva jest opravdu sídlení a bydlení v oživených čtvrtích a ulicích buď nezbytnou potřebou aneb aspoň velikou výhodou. Čím bydlí dále, čím vzdálenější místnost jich působení neb jich přibytěk, tím citelnější jsou pro ně nedostatky a vady z toho plynoucí. Vždyť v četných případech přibytěk od místa provozování živnosti vůbec nelze ani oddělit (maloživnostníci, hostinští, lékaři), aneb oddělení takové spojeno jest se značnými obtížemi a náklady. Krátce řečeno: čím vzdálenější — s jistým obmezením platí to i o výši — byt neb místnost užívatelná vůbec, tím menší z pravidla má subjektivní hodnotu pro svého obyvatele.

A v tom směru rozlišovati lze celou hodnotnou stupnici, která pak dochází výrazu ve výši nájemného. Proto tedy čím blíže středu města, čím blíže životu a ruchu velkoměstskému, čím výhodnější tedy místní poloha, tím vyšší za jinak stejných poměrů nájemné.⁸⁵⁾ Proto také po takových místnostech a bytech jest zvýšená poptávka, daleko vyšší než jest jich nabídka, neboť právě jich výhodnost a tudíž vyšší hodnota tuto poptávku zvyšuje. Větší poptávka není tudíž původní příčinou vysokých cen nájemných těchto bytů, neboť ona sama jest již následkem vyšší jich hodnoty. I zde jest nám tedy co činiti s otázkou hodnotnou, v níž vězí těžiště i jádro celého problému.

Než prozatím jest třeba vrátiti se ještě k rentě pozemkové. Jest, zřejmo, že ani městská renta pozemková nemá svůj původ v ničem jiném, než v cenovém rozdílu, totiž v rozdílu výše nájemného bytů různé místní polohy. Následkem vyšší své hodnotnosti bude míti stejně prostorný a zařízený byt mnohem vyšší nájemnou

⁸⁵⁾ Často, zejména při obchodních místnostech, i strana uliční rozhoduje, takže na jedné straně ulice jsou místnosti mnohem hledanější a tudíž i hodnotnější než na druhé. Příklady takové z Vídně uvádí Schwarz (na u. m. 48).

hodnotu, nalézají-li se ve středu města neb na hlavní třídě, než byt v odlehlé ulici neb na obvodě města. Vlastník domu takto výhodněji položeného resp. pozemku, na kterém dům ten jest postaven, bude tudíž v tomto rozdílu výše nájemného požívati zvláštní renty přednostní, městské renty pozemkové.

Jako lze u zemědělské renty pozemkové in abstracto aspoň mysliti si případ, kde pozemkové vlastnictví žádné renty nenese, totiž u pozemků poměrně nejméně úrodných a nejméně výhodně položených, ale přece ještě vzdělávaných, u nichž cena plodin hradí pouhé náklady výrobní, lze podobný případ představit si i u městské renty pozemkové. U domů vystavěných na nejzažším obvodu městském, jichž zbudování však ještě bylo nutno, aby uhrazena byla rostoucí celková potřeba bytová, možno za to míti, že nájemné dosahuje jen takové výše, aby čistým výnosem domu hrazeny byly jen ony náklady výrobní, v nichž zahrnuta jest hodnota pozemku, nikoliv jako místa stavebního, nýbrž dosud ještě jako půdy orné. V této výši nájemného není tedy ještě žádné kvoty, jež by odpovídala městské rentě pozemkové, nýbrž nejvyšší kvota, odpovídající bývalé pozemkové rentě zemědělské. Jinak, postupuje-li se od městského obvodu do vnitř města. Tu výše nájemného postupně stoupá. Náklady stavební jsou třeba stejny a přece nájemné jest vyšší pro větší vzácnost a hodnotu bytů výhodněji položených a tedy výše ceněných. Tento rozdíl výnosnosti jest právě živlem rentovým: domy, resp. jich stavební místa, jsou hodnotnější, vzácnější a proto nesou vlastníkům svým rentu přednostní, městskou rentu pozemkovou.⁸⁶⁾

Vizme ostatně jak městská renta pozemková vzniká a jak stoupá.⁸⁷⁾ Bylo praveno, že na nejzažším obvodě velkého města renty této ještě není, že pozemky tu mají ještě původní hodnotu půdy orné a že kdo na takovém pozemku vystaví obytný dům, spokojí se zpravidla takovou jeho výnosností, aby hrazeny byly náklady stavební. Avšak obyvatelstvo města roste, poptávka po nových bytech stoupá, město se novými stavbami rozšiřuje. Dům, nalézavší se dříve na krajním obvodu města, záhy jest posunut do vnitř, neboť za ním vzrostly již zase nové stavby a ulice. Vznikl

⁸⁶⁾ Sr. také *Wieser* (na u. m. 438).

⁸⁷⁾ O zevních vlivech na stoupání městské renty pozemkové sr. *Wagner* (Grundlegung, II. 494.)

zase nový obvod městský, kde není ještě městské renty pozemkové, kdežto stavební pozemek nového domu jest již v pásmu výhodnějším, příznivějším, vzácnějším. Hodnota bydlení v domě tom jest tedy již větší a proto nájemné stoupá. Stoupnutí to nenastane ovšem rázem, snad se i nějakou dobu zdrží dle individuálních poměrů vlastníka domu a nájemníků. Ale v určitém okamžiku, zejména při změně vlastnictví, ať již prodejem neb děděním, dostaví se přece, ježto jest nemyslitelno, aby nájemné v jediném domě zůstalo trvale nižší, než nájemné ve všech domech okolních. Zvláště novostavby, při kterých již budoucí renta pozemková v ceně pozemku zpravidla napřed musí býti zaplacená, napomáhají k takovému brzkému přispůsobování se vyšším cenám nájemným. A toto stoupání městské renty pozemkové pozvolna ale stále pokračuje. Každým dalším rozšířením města, jež děje se ovšem nepřetržitě a nikoliv po etapách, stoupá takto městská renta pozemková z pozemků výhodněji položených, takže si lze po vzoru Thünenově představití kolem středu města koncentrické kruhy se stoupající městskou rentou pozemkovou.

K tomu přispívají i jiné okolnosti zevní. Okolí domu, původně neupravené a neurovnané, se postupně zlepšuje a zušlechťuje. Dům dříve v polích snad osamoceně vystavěný, postrádající řádného přístupu, kanalisace, vodovodu, osvětlení atd. obklopuje se pozvolna domy jinými. Vznikají souvislé ulice a náměstí, provádí se dlažba, zřizují chodníky, zavádějí stoky, vodovody, uliční osvětlení. Povstávají nové komunikační prostředky, spojení omnibusová, tramwayová, dráhy uliční a městské. Odlehlá končina města sblíží se tím s jeho částemi vnitřními. Za nepatrný peníz a v krátké poměrně době dosíci lze pak rychle a pohodlně nejživějších míst města. Původní nesnáze a obtíže spojené s bydlením v těchto vzdálenějších končinách se umenšují a mizejí, byty zde stávají se však tím samým užitečnějšími, výhodnějšími, hledanějšími. Tak frekvence obyvatelstva vzrůstá, otevírají se zde nové krámy a obchody, usazují živnostníci, nalézají v nejbližším místním okolí odbytu i obživu, celá část městská nabývá rázu velkoměstského. Nové domy mají úhlednější zevnějšek, pohodlnější, úpravnější a větší byty, celá čtvrť dostává elegantnější tvářnost. Ale i původní obyvatelstvo se mění. Stoupající nájemné vyhání dosavadní nájemníky, náležející k vrstvám nejhudším, v odlehlejší opět končiny města na

nový jeho obvod, kde dosud nájemné ještě jest nízké. Dražší byty obsazují pomalu třídy zámožnější a tak celá část města i co do svého obyvatelstva mění dřívější svou podobu. A tento proces se stále znova opakuje.

Leč naopak také nastati může, třeba ovšem za našich dnů jev dosti řídký, i podobný postup ve směru opačném. Bylo již podotčeno, že z příčin různých, podnebných, zdravotních, kulturních, politických může nastati stagnace obyvatelstva, jeho ubývání, odlidňování — a městská renta pozemková může právě tak klesati a mizeti, jako jindy vznikala a stoupala. Úpadek a dnešní živoření mnohých ve starověku i středověku slavných měst tomu nasvědčuje.

Ovšem městská renta pozemková nevzniká a nestoupá jen na obvodě města, při jeho rozšiřování, třeba zde jevilo se tak nejzřetelněji, nýbrž i v starých částech městských. Tu ovšem staletý vývoj městskou rentu pozemkovou již dávno vytvořil a ona mnohými převody vlastnictví na mnoze již jest umořena. Ale i tu z mimořádných příčin někdy náhle může stoupnouti a hodnotu pozemku a domu na něm vystavěného zvýšiti. Tak na příklad rozšířením těsné ulice a poskytnutím domu více světla a vzduchu, proražením komunikace nové a využitkováním hluboké plochy dvorní k průčelním stavbám uličním, sbořením šeredných budov sousedních působících nepříznivě svým zevnějškem, hlomoznými neb zapáchajícími živnostmi, otevřením krásné vyhlídky (pouhá vyhlídka často zvyšuje nájemné!), zřízení sadu, vystavěním v sousedství budovy monumentální, divadla a j. v.

Jest nám nyní odpověděti k otázce, co má městská renta pozemková s jinými druhy renty přednostní společného a v čem se od nich odlišuje.

Společný znak městské renty pozemkové s ostatními rentovými kategoriemi jest dojista živel monopolový. Nerozmnožitelnost v určitém daném obvodu a nepohyblivost půdy městské jsou zdrojem faktického monopolu pro její vlastníky. Vlastník nejvýhodněji položeného stavebního pozemku jest mimo jakoukoliv soutěž, s vlastníky jiných výhodně položených pozemků mohou soutěžit jen vlastníci stejně výhodných pozemků atd. Čím výhodněji pozemek leží, tím soutěž tedy obmezenější, tím živel monopolový účinkuje mocněji. V tomto směru pozemková renta

městská od jiného přednostního důchodu se neliší ani lišiti nemůže, poněvadž právě obmezenost soutěže jest původem každé kategorie rentové.

Jinak ale městská renta pozemková od jiných druhů rentových, zejména i od rentové kategorie jí jinak nejpříbuznější, totiž od pozemkové renty zemědělské, některými znaky se liší. Kdežto zemědělská renta pozemková ku vzniku svému předpokládá jednotnou cenu plodin zemědělských, avšak různou výši nákladů výrobních, shledáváme naopak při městské rentě pozemkové náklady výrobní v užším smyslu, totiž stavební náklady, stejné, avšak ceny (výši nájemného) různé. Při zemědělské rentě jest tedy cena činitelem pevným a náklady měnivým a výše renty závisí právě od stoupání neb klesání těchto nákladů, kdežto při rentě městské jsou náklady činitelem pevným a cena měnivým, i závisí výše renty od stoupání neb klesání této ceny. Kdežto dále při zemědělské rentě dle povahy věci hlavní význam připadá různým stupňům úrodnosti půdy, tedy fyzikálním a chemickým jejím vlastnostem a silám přírodním v ní obsaženým, a teprve v druhé řadě padá na váhu výhodnější neb nevýhodnější poloha, záleží naopak při pozemkové rentě městské výhradně a jedině na poloze pozemku. Otázka úrodnosti, jak samozřejmo, nehraje zde žádné úlohy.

Ještě v jednom směru liší se městská renta pozemková od zemědělské, totiž tím, že při ní mnohem více abstraktně formulovaný zákon o stoupající tendenci rentového důchodu odpovídá skutečnosti, nežli při této. Bylo již poukázáno k tomu, že vlivem různých skutečností zemědělská renta pozemková někdy i klesá. Při městské rentě pozemkové se skutečnosti takové objevují jen zcela výjimečně a mnohem řidčeji. Jen tenkrát, když v nějakém místě obyvatelstva trvale ubývá, může městská pozemková renta všeobecně klesati, což vyjadřuje se v znehodnocení domů, ochabnutí ruchu stavebního, velikém počtu nepronajatých obytných místností a pod. Ale úkazy takové, jež dosti častými byly v dobách dřívějších, v době nové objevují se poměrně jen ojediněle. Příčiny takového celkového klesání obyvatelstva mohou ovšem býti, jak již bylo podotčeno, různé ku př. zaniknutí důležitého odvětví průmyslového, nezdravé podnebí, nepříznivé poměry politické (Praha po 30leté válce!), nedostatek prostředků spojovacích (odlehlost dráhy!), přeložení sídla panovníkova, posádky, úřadů, škol atd.

Za to dosti častým jeví se klesání městské renty pozemkové jakožto ukaz nikoliv celkový, nýbrž čistě místní. Obvykle totiž v každém velkém městě vedle pravidelného celkového stoupání městské renty pozemkové nalézají se některé čtvrti a části města, ve kterých renta ta buď nestoupá tak rychle, jako v částech jiných, neb jeví stagnaci aneb dokonce klesá. To má ovšem příčiny zcela místní, zejména souvisí to s přesunováním dřívějšího střediska celého života a ruchu velkoměstského. Celkem lze však pozorovati, že městská renta pozemková skutečně sleduje dosti vytrvale a stejnoměrně tendenci stoupající. To jest přirozeným důsledkem pravidelného vzrůstu velkých měst a stálého rozmnožování jich obyvatelstva.⁸⁹⁾

Vraťme se nyní tam, kde naznačeno bylo jádro celé otázky totiž ku příčině vysokého nájemného ve velkých městech. Bylo již pověděno, že by nebylo správně hledati původní příčinu tu ve stoupající městské rentě pozemkové, poněvadž renta není příčinou, nýbrž účinkem vysokých cen nájemných. Příčina sama, že leží ve vysoké hodnotě pozemků městských. Tato vysoká hodnota pak plyne opět ze značné užitečnosti a současné vzácnosti, jakož i nerozmnožitelnosti těchto pozemků.

Užitečnost pozemků městských jest očividna a stupňuje i odstiňuje se právě dle jich výhodnější neb méně výhodné polohy.

⁸⁹⁾ P. Voigt uvádí (na u. m. 123) příklady z poměrů berlínských, jaký vliv má také sociální postavení obyvatelstva na povahu jednotlivých částí města a jak v tom směru mohou nastati i změny co do úpadku jednotlivých čtvrtí: »Der die Verschärfung der Klassengegensätze begleitende Process der räumlichen Trennung der Bevölkerung hatte seit den 70er Jahren in steigendem Masse die Entwicklung der Vororte zu beeinflussen begonnen. Wie in Berlin, so trat auch in der Umgegend der vornehmere Westen und Südwesten in einen scharfen, äusseren Gegensatz zu dem proletarischen Osten und Norden. Lichtenberg büsste seine Bedeutung als eleganter Villensort vollständig, Pankow wenigstens zum Theil ein. Die Umwandlung ehemaliger Sommersitze in grosse Gartenrestaurants begleitete in beiden Orten diesen Rückgang ihres socialen Ansehens, der sich übrigens auch in Tempelhof konstatiren lässt.« Nelze pozorovati něco podobného i v okolí pražském v místech bývalých villegiatur zámožných měšťanů pražských, v Nuslích, Michli, Vršovicích, Košířích, Libni atd? Ovšem klesání renty pozemkové s tím nepotřebuje býti spojeno. Naopak, nynější využitkování předměstských pozemků činžovními kasárnami, chudinou obývanými, jest mnohem výnosnější a pozemky ty mají tedy daleko vyšší hodnotu než dříve.

Známa jest vysoká užitečnost pozemkové plochy na hlavním tržišti neb promenádním kursu pro obchodníka, jenž zde zříditi může svůj krám s výkladními skříněmi a pod. Často i pouhé zdi a prázdné stěny pronajímají se k účelům reklamním za vysoké nájemné. Zejména u malokupce právě místní poloha jeho závodu často rozhoduje o hospodářském úspěchu a přeložení krámu, třeba jen do sousední ulice, může míti v zápětí pro něho těžkou majetkovou škodu. Stejně platí o hostincích, kavárnách, bankách, advokátních kancelářích atd. Ale také pro obytné místnosti jest místní poloha a vzdálenost jich důležitá, podobně ovšem jako i poloha co do výše. Byt v prvním poschodí jest užitečnější a tudíž i dražší, než v druhém, byt v druhém poschodí než v třetím atd. Tato vyšší užitečnost vyplývá z větší pohodlnosti, přístupnosti, upotřebitelnosti, vhodnosti, účelnosti takového bytu.

A totéž, ovšem ve zvýšené ještě míře, jeví se při rozdílnosti místní polohy bytů. Bylo již k tomu poukázáno, jakou výhodu, ba někdy přímý majetkový prospěch má pro každého v některém výdělečném oboru zaměstnaného obyvatele velkoměstského, ať jest to obchodník, živnostník, advokát, lékař, úředník, bydlení poblíže jeho působiště. A výhody ty nejsou jen na tato povolání obmezeny. Nebude celkem asi mnoho lidí, kteří by zásadně dávali přednost přebývání v některé odlehlé části města neb na nějakém dalekém předměstí, kdyby za stejných podmínek voliti mohli přebývání v hlavních ulicích a náněstích. Jsou ovšem mnozí, kteří opět povoláním svým vázáni jsou bydliti mimo vnitro města, valná většina lidí bydlí však v odlehlejších končinách proto, že bydlení tam jest nikoliv užitečnější, nýbrž levnější. Subjektivní názory o tom mohou snad někdy býti odchylny, avšak o objektivní vyšší užitečnosti bytů výhodněji položených nebude zajisté žádné pochybnosti.

Druhým živlem hodnotným vedle užitečnosti jest, jak známo, vzácnost a vzácnost ta spočívá právě při městských příbytcích v relativní jich nerozmnožitelnosti. Statky sebe užitečnější, ano nezbytně nutné, jsou-li libovolně rozmnožitelný, nedosahují nikdy hodnoty statků nerozmnožitelných. Vždyť tak zvané volné statky, jichž vysoká užitečnost jest nepochybná, postrádají často úplně hodnoty, poněvadž jich rozmnožení není spojeno vůbec se žádnými náklady a obětmi ani lidské práce ani kapitálu.

Že příbytky ve městech jsou ale jen relativně rozmnožitelné, totiž jen s tím obmezením, pokud lze využítkovati danou plochu co do výše a pokud lze zastavěti další, dosud nezastavěné pozemky na obvodě města, bylo již pověděno. A poněvadž takto rozmnožené příbytky co do své užitečnosti nikterak nemohou se vyrovnati příbytkům již stávajícím, lze tvrditi, že příbytky stejného stupně užitečnosti jsou skutečně nerozmnožitelné. Je-li na některé hlavní třídě velikého města veškerá daná plocha po obou stranách zastavěna a dle možnosti využítkována, není možno na této třídě žádných dalších místností jich rozmnožením získati. Účinkem této nerozmnožitelnosti jest pro vlastníky těchto pozemků právě onen faktický monopol, na který bylo již dříve poukázáno a který koná tak mocný vliv na cenu resp. výši nájemného.

V tom spočívá ona vzácnost, již při směnné hodnotě a ceně statků připadá tak významný úkol. Se stejným úkazem setkáváme se při jiných statcích hospodářských, jež následkem své vzácnosti a nerozmnožitelnosti nabývají zvláště vysoké směnné hodnoty. Tak při vzácných uměleckých dílech, starožitných památkách, bibliofilských unikách a j. Vedle toho náležejí v tento obor i jiné hospodářské statky, jako drahokamy, vzácné plodiny rodící se jen v určitých místech a na určité půdě (drahá vína!), léčivá minerální zřídla atd.

Patrně tedy při zkoumání příčin vysokého nájemného ve velikých městech jest nám co činiti především s otázkou hodnotnou. Byty ve velkých městech mají vysokou hodnotu proto, poněvadž obyvatelstvo jest si vědomo velikého významu, který ony mají pro ukojování potřeby bytové.

Ukojování to díti se může ovšem různým způsobem. Nejméně výhodně děje se tak přebýváním v nejvzdálenějších a nejdolehlejších předměstích, proto bytům v těchto místech přikládá se nejmenší poměrně hospodářský význam a tudíž i nejnižší hodnota. Čím blíže do vnitř města a k hlavním ulicím, lze potřebu bytovou ukojovati výhodněji a dokonaleji, proto příbytkům zde se nalézajícím přikládá se význam a hodnota vyšší, největší význam a hodnotu mají pak příbytky a místnosti v místech nejživějšího ruchu a soustředěného žilobití života velkoměstského.

Na tomto místě jest však třeba uvědomiti sobě okolnost, jež pro praktické řešení celé otázky bude velmi důležitá. Jevy hospo-

dářské, jakožto jevy společenské, lze rozlišovati ve dvě kategorie: kategorii jevů ryze ekonomických a jevů historicko-právních. Rozlišování toto bylo sice odmítnuto *Stammlerem*⁸⁹⁾, jenž popírá možnost pouhých jevů ekonomických vycházejících se svého monistického stanoviska, že právo jest formou a hospodářství materií těchto jevů společenských a že bez určitého právního řádu, třeba nikoliv autoritativně stanoveného, nemohou vůbec vzniknouti společenské jevy hospodářské, nýbrž jedině jevy povahy technické. Avšak bližší přihlídnutí ukazuje, že setkáváme se přece s jevy ekonomickými, jež určitého právního řádu ku vzniku svému nutně nepředpokládají, jež v historickém vývoji nepodléhají žádným podstatným změnám a i za platnosti různých právních řádů podstaty své nemění.

Tak na příklad jev spolupůsobení činitelů výrobních v produkci statků, jež má za účel ukojování lidských potřeb dle zásady hospodárnosti. To jest jev dojista nikoliv pouze techniky se týkající, nýbrž v obor hospodářský již spadající. Ale daný právní řád a určitá jeho forma na podstatu tohoto jevu nebude vykonávat žádného vlivu. Též národové naprosto necivilisovaní, neznající žádného právního řádu, neb lidé právnímu řádu úmyslně se vymykající, jsou nuceni nejen vyráběti ale i hospodařiti, aby ukojili své potřeby. Rovněž ony jevy hospodářské, jež zahrnujeme pod pojem organizace činitelů výrobních, zejména dělbu práce, považovati lze za kategorie hospodářské. Nebo jev kapitálu výrobního, tedy oněch hmotných statků hospodářských, jež jsouce zpravidla samy již výsledkem lidské práce, slouží jakožto prostředky k výrobě dalších, ku př. stroje. Není pochybnosti, že i tu máme co činiti s kategorií ekonomickou. Má-li stroj plniti svůj hospodářský účel musí sloužiti vždy k výrobě nových statků, musí vždy býti kapitálem. Na tom ničeho nemůže změnití řád právní a společenský. Touž funkci vykonával by stroj ve společnosti socialistické, jakou vykonává v dnešní. Jinam ovšem náleží otázka, komu připadá výsledek procesu výrobního, zda jednotlivci, jenž jest soukromým vlastníkem prostředku výrobního, či společenskému celku, tam kde by soukromého vlastnictví právní řád neznal. Leč to jest již otázka, týkající se distribuce důchodů a s podstatou výrobního kapitálu

⁸⁹⁾ Sr. *Stammler*, *Wirtschaft und Recht nach der materialistischen Geschichtsauffassung*, 210 násl.

nemá co činiti. I peníze, pokud na mysli máme jen konvenční jich formu, jakožto obecně užívaný prostředek ku měření hodnot a směňování statků, tedy nikoliv autoritativně stanovenou určitou měnu, jsou ještě takovou kategorií pouze ekonomickou.

Jiný obraz poskytují ovšem hospodářské jevy, tak zv. kategorie historickoprávní. Tu máme na mysli ony jevy hospodářské, jichž existence a tvar od konkrétní, pozitivní úpravy poměrů právních přímo jest odvislý a každou změnou těchto poměrů právních rovněž změně podléhá. Právní řád upravuje, jak známo, různým způsobem právo vlastnické, dědické, obligační, on připouští neb obmezuje volnost smluvní v různých oborech práv majetkových, svobodu osobní atd. Avšak známo jest také, jak pronikavým změnám ve všech těchto směrech právní řád průběhem vývoje dějinného podléhal a jaký vliv změny ty měly na celý život hospodářský a sociální. Tu opravdu mluvíti lze o vzájemném na sebe působení obou sil, pod jichž tlakem celý život společenský se vyvíjí a ku předu sune: vlivů právních a hospodářských. Stejně jednostranným považovati nutno stanovisko materialistického názoru dějinného, jež jedinou váhu klade na vliv činitelů hospodářských, nebo ještě úžeji, výrobních, jako též opačné stanovisko, jež, podceňujíc moc vlivů hospodářských, celý vývoj dějinný vysvětlovati chce jediné příčinami rázu ideologického. Pravda i zde leží uprostřed, neboť život společenský ve svém vývoji dojista jest produktem nesčetných vlivů a příčin, mnohdy temných a nezjevných, jež opět jsou výslednicemi jiných sil vzájemně na sebe působících.

Na příklad, jak rozmanitý obraz nám poskytuje poměr pracovní v různých dobách podle toho, jak právní poměr mezi zaměstnatelem a dělníkem byl upraven. V pestrém sledu střídalo se starověké otroctví s nevolnictvím a poddanstvím, středověká cechovní vázanost s nynější formálně svobodnou smlouvou pracovní. Nebo jak podstatný vliv mělo zřízení agrární na techniku výroby zemědělské, na stupeň intenzivnosti její co do používání práce a kapitálu na jedné a sil přírodních na druhé straně! Aneb jak působily různé formy nemovitého práva vlastnického a poměry poddanské na vývoj poměrů pachtovních (dědičný násed, podílný nájem, dočasný pacht atd.). Jaký vliv měla emancipace třetího stavu a svoboda smluvní na poměry dělnické, svoboda živnostní

na výrobní a sociální poměry maloživnostnictva, vyvazení půdy na rolnictvo, volnost stěhovací na vývoj tovární velkovýroby atd. Tak setkáváme se s mnohými jevy ekonomickými, které svým tvarem a svou podobou stále přizpůsobují se platným poměrům a řádům právním, čímž ovšem není i vzájemné působení oněch na tyto opět vyloučeno. Setkáváme se také s jevy hospodářskými, které bez určitých norem platného práva by vůbec myslitelný nebyly. Tak kapitál těžebný na rozdíl od kapitálu výrobního. Bez soukromého vlastnictví zajisté nemohly by některé hmotné statky hospodářské býti zdrojem soukromých důchodů a pramenem nových statků. Teprve výhradnost právní moci nad těmito statky dodává držiteli této moci možnost učiniti z nich prostředek k nabývání soukromých důchodů. Sem náleží dále smluvený důchod z kapitálu, tedy úroky. Bez soukromého vlastnictví a svobody smluvní nemohl by vzniknouti důchod povahy čistě soukromohospodářské, jakým jest náhrada za užívání kapitálů zápůjčných. Podobně zisk podnikatelský předpokládá soukromé vlastnictví k prostředkům výrobním a užívání cizích sil pracovních za náhradu pevné mzdy atd.

Stojíce tedy na stanovisku tohoto roztřídění hospodářských jevů na ekonomické a historickoprávní, nemůžeme býti na rozpacích, kam zařaditi máme hospodářský jev hodnoty. Rozumíme-li hodnotou význam, jež přikládáme určitému statku hospodářskému u vědomí, že od dispozice nad ním závisí ukojení některé naší potřeby, jest patrné, že hodnota, takto pojímaná se stanoviska subjektivního a psychologického, nemůže dotčena a odvisla býti od nějakých poměrů právních. I kdybychom si platný právní řád úplně odmyslili, národohospodářský jev hodnoty zůstane. Robinson na svém ostrově, mimo oblast jakéhokoli právního řádu se nalézajícím, velmi dobře znal a lišil hodnotu různých hospodářských statků, třeba ovšem míra a stupeň hodnoty té u něho jinými řídily se momenty, než v naší společnosti.

Za platnosti nejrůznějších soustav právních zůstává hodnota vždy bodem pevným, právě proto, že jest kategorií hospodářskou. I v socialistické společnosti, třeba po úplném odstranění vlastnictví soukromého, statky hospodářské podržely by svou hodnotu. Na jiné pole ovšem náleží odpověď k otázce, kdo by pak měl prospěch ze stoupající hodnoty těchto statků. Leč hodnota sama by ne-

zmizela. Statek užitečný a při tom zároveň vzácný bude mít **vždy** a za všech okolností hodnotu, a míra hodnoty jeho **vždy** bude vyšší, než hodnota statku méně užitečného a méně vzácného. Jen ve fantastické Utopii by železo mělo větší hodnotu než zlato, ve skutečnosti pravděpodobně nikdy, dokud alchymie zůstane pouhou pověrou. Drahokamy, vzácné plody, umělecká díla atd. budou mít **vždy**, beze zřetele k daným řádům právním, vysokou hodnotu z toho prostého důvodu, že hodnota jest právě kategorií hospodářskou.

A co platí o těchto statcích hodnotných, platí stejně i o městských pozemcích. Také tyto pozemky a obytné domy na nich vystavěné mají pro svou užitečnost a vzácnost vysokou hodnotu, a také tato hodnota jest kategorií ekonomickou, od řádu právního neodvislou. Z toho plyne, že i po odstranění soukromého vlastnictví k půdě nemovitě nezmizela by vysoká hodnota městských pozemků, že by potrvála vysoká hodnota domů na nich vystavěných i bytů zde se nalézajících, a že by hodnota tato v témž poměru s jich polohou stoupala a klesala, jako tomu jest nyní ⁹⁰⁾

Jinak se to má naproti tomu s městskou rentou pozemkovou, pojímanou jakožto přednostní **soukromý** důchod vlastníka půdy. Jakožto taková, ona, ačkoli zcela úzce souvisí s otázkou hodnoty a ceny pozemků, není přece kategorií ekonomickou, nýbrž právní. Renta pozemková vůbec a tudíž také městská renta pozemková, jakožto přednostní důchod vlastníků pozemků zvlášť výhodně položených, má svůj základ v soukromém vlastnictví a bez tohoto soukromého vlastnictví jest vznik renty pozemkové jakožto soukromého důchodu vlastníka vůbec nemožný.

Setkáváme se zde tudíž se zajímavým úkazem, že jev druhu ryze hospodářského, stoupající hodnota pozemků následkem jich užitečnosti a vzácnosti, jest v příčinné souvislosti s jevem druhu právního, přednostní rentou pozemkovou. Jeden tento jev má v zápětí jev druhý, ale jen pod jednou podmínkou: za platnosti soukromého vlastnictví. Kdyby nebylo tohoto, nevznikla by také renta pozemková, resp. tato renta měla by jinou povahu. Pozemky

⁹⁰⁾ Do té míry má pravdu též *Schullern*, tvrdě (na u. m. 104, 128), že renta pozemková ani zrušením soukromého vlastnictví není odstranitelná. Sr. také *Schmoller* na u. m. 350, *Philippovich*: Grundriss der pol. Oekonomie I., 294 (5. vyd. 1904), *Bernstein* (na u. m. 627).

výhodněji položené stoupaly by ve své hodnotě dále, avšak prospěch z tohoto stoupání hodnoty pozemkové by pak neměli ve způsobě zvláštního přednostního důchodu soukromí jich vlastníci, nýbrž pospolitý celek. Renta pozemková jakožto soukromý důchod by tedy zmizela, ale zůstala by jakožto důchod společenský.

Nikdy by však nezmizela hodnota pozemků sama, ani by nebylo zabráněno jejímu stoupání do budoucna. Nemohla by proto také odpadnouti náhrada za užívání těchto pozemků a budov na nich vystavěných, t. j. nájemné, nemě-li by být jich uživateli poskytnut z prostředků veřejných bezplatný dar, což by bylo ovšem jednáním ze sféry hospodářské vůbec se vymykajícím. I po odstranění soukromého vlastnictví nemohlo by tedy zmizeti nájemné a, stejně jako dnes, i pak výše tohoto nájemného by stoupala dle polohy pozemků, resp. bytů. Jediný rozdíl spočíval by v tom, že toto nájemné jest dnes, z části jakožto výnos z kapitálu investovaného v stavební hodnotě domu, z části jakožto renta pozemková, plynoucí z přirozené výhodnosti půdy, soukromým důchodem vlastníka pozemku, kdežto pak bylo by důchodem společenského celku.

Leč tyto úvahy odbočují již na pole jiné, na pole praktické. Jakmile neuspokojujeme se odpovědí k otázce, co skutečně jest, nýbrž snažíme se též poznati, co by za jistých předpokladů bylo, jest již jen jediný krok ku případnému přání, aby to bylo. Tím překročí se však již hranice teorie a nastávají úkoly praktické. A jest zajisté přirozeno, byly-li s kritického hlediska shledány vady a stinné stránky v určitém oboru jevů hospodářských, že snaha ponese se k tomu, aby vady ty byly odstraněny, i aby zjednány byly dokonalejší, sociálně etickým požadavkům líp odpovídající poměry, než jsou dosavadní, jakož i že pátráno bude také po prostředcích a cestách k dosažení cíle toho směřujících. To vše jsou ale již praktické úkoly národohospodářské, jichž východiskem ovšem musí býti poznatky nabyté teorií, ale s níž ony samy nesmí býti směřovány. Že tu hlavní význam připadá pak národohospodářské politice, tedy zásahu a působnosti moci státní a soutěžícím s ní jiným veřejnoprávním svazkům samosprávy územní neb zájmové, netřeba ani zvláště vytýkati.

III.

Souhrn námi dosud získaného teoretického poznání v otázce bytové jest tento: otázka ona má původ svůj ve vysokém nájemném příbytků velkoměstských, kteráž výše stoupá podle výhodnosti jich polohy. Příčina tohoto vysokého nájemného spočívá ve zvýšené užitečnosti a vzácnosti takových bytů výhodněji ležících, ve vyšší jich hodnotě. Následkem pak zvýšené výnosnosti domů, v nichž byty takové se nalézají, požívají vlastníci domů těch, resp. pozemků, na nichž domy ty jsou vystavěny, zvláštního přednostního důchodu, městské renty pozemkové.

Kdežto ale vysoká hodnota výhodně položených příbytků a pozemků jest jevem kategorie ekonomické, jest městská renta pozemková, jakožto soukromý důchod vlastníků těchto pozemků, jevem kategorie historickoprávní.

Otázka praktická nyní bude zníti: zdali a jakým způsobem jest na základě onoho získaného teoretického poznání možno po stránce hospodářskopolitické v řešení otázky bytové zasáhnouti, lze-li tak zejména moci veřejné, ať již státní či jiné, učiniti, a s jakým pravděpodobným zdarem a výsledkem.

Jest tedy zkoumati možnost a účinky zásahu hospodářskopolitického v obou nahoře vytčených směrech:

1. Co do stoupající hodnoty příbytků a pozemků velkoměstských, vyjádřené vysokým a stále rostoucím nájemným.

2. Co do stoupající městské renty pozemkové ve prospěch soukromých vlastníků těchto pozemků.

Zabývejme se nejprve blíže otázkou druhou, zdali totiž, jakým způsobem a s jakým výsledkem lze moci veřejné zakročiti se zřetelem na stoupající městskou rentu pozemkovou.

Leželo by opět mimo úkol této úvahy rozšiřovati otázku tuto na rentu pozemkovou vůbec, zejména i na zemědělskou rentu pozemkovou a obráti se zde podrobně, jinak dojísta zajímavými, návrhy a požadavky, jež mají původ svůj v hnutí tak zv. reformy pozemkové. Hnutí to, počínajíc Gossenem a Georgem až po dnešní agilní stoupence jeho v Americe, Anglii i Německu, vidí v rentě pozemkové vůbec hlavní zdroj sociálních křivd dnešního řádu společenského a žádá tedy odstranění této renty, resp. její zabrání ve prospěch pospolitosti.

Jedni, jež možno označiti pozemkovými kolektivisty, žádají přímo odstranění soukromého vlastnictví k nemovité půdě a její sespolečnění, po případě cestou vyvlastnění za náhradu, nikoliv ale odstranění soukromého vlastnictví k ostatním movitým prostředkům výrobním. Při tom opět myslitelné jest buď rovněž společné užívání nemovité půdy, aneb užívání individuální, na př. pronájmem jednotlivcům za nájemné, v poměru ku vzrůstu renty pozemkové stoupající. Jiní netrvají na odstranění soukromého vlastnictví k nemovité půdě, nýbrž spokojují se pouhým konfiskováním vlastní renty pozemkové prostředkem jejího zdanění za současného zrušení všech daní ostatních (single tax).⁹¹⁾

Zde nutno se obmeziti v této příčině jen na užší obor městské renty pozemkové. I tu se stanoviska sociálně politického otázka dojista jest nemalé důležitosti. Neboť, je-li každá renta pozemková, aspoň v jistém smyslu, důchodem nezaslouženým, platí to ve zvýšené ještě míře o městské rentě pozemkové.⁹²⁾ Máme-li na mysli

⁹¹⁾ Nepřihlížeje ku starším stoupencům anglického a francouzského socialismu, spadají sem z novějších spisovatelů zejména *George* (Progress and poverty, Socialproblems), *Flürscheim*: Der einzige Rettungsweg, *Hertzka*: Freiland. Co do ocenění tohoto hnutí *Wagnerem* viz téhož Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage, 15. Na sjezdu stoupenců tohoto hnutí konaném roku 1904 v Darmstadtu bylo jen v Německu napočteno 19.000 členů.

⁹²⁾ Jinak svého času *Schäffle*, jenž zejména naproti *Volkovi*, jako každou jinou rentu, i rentu pozemkovou považoval za premiovou funkci obchodové hospodářské soustavy společenské (Ausschliessende Absatzverhältnisse, 25 násl.) a popíral, že by měla vznik svůj jedině v podmínkách přirozených. Než přes to musil přiznati (77): »Mir scheint überhaupt die Idee der Progressiveinkommenbesteuerung mit Rücksicht auf das Renteneinkommen, welches in der Regel einen wachsenden Bestandtheil des steigenden Lohn-, Zins- und Unternehmeneinkommens ausmachen dürfte, noch nicht triftig widerlegt zu sein, zumal da immerhin teilweise in Renten ein Coëfficient des Zufalles, des Glückes, des Fundes, der Naturbegabung liegt, dessen Benützung nicht reines Verdienst des glücklichen Rentners ist.« Ostatně *Schäffle* později sám změnil poněkud svůj názor v tom směru (sr. Bau und Leben des socialen Körpers III., 390), kde praví: »Bei meiner Rechtfertigung des privaten Grundeigentums durch die Unentbehrlichkeit der privaten Prämienfunktion der Grundrente habe ich die richtige Grenze nicht eingehalten und habe die historische Veränderlichkeit der Voraussetzungen derselben zu wenig betont, ich trat den Beweis nicht an und hätte ihn nicht führen können, dass es andere, als private Wirtschaftlichkeitsprämien nicht oder nie geben könne.« Také *Philippovich*, ačkoli v zásadě souhlasí s reformním hnutím

příčinu vzniku a stoupání městské renty pozemkové, nemůžeme se uzavřítí přesvědčení, že individuální zásluha o to jest skutečně minimální. Spíše ještě při rentě zemědělské možno naléztí příčinnou souvislost mezi přičiněním vlastníka, jeho zvláštními schopnostmi, důmyslnými melioracemi atd. a stoupáním pozemkové renty. Ale jakou zásluhu má vlastník městských pozemků o to, že okolnosti, zpravidla mimo jeho vůli a vliv ležící, působí k soustřeďování obyvatelstva ve městě, že toto roste, poptávka po příbytcích stoupá a tím i jich ceny nájemné? Jakou zásluhu má o to, že jeho osamocený dům na obvodu města znenáhla obklopuje se jinými domy, že povstávají nové ulice, že tyto nákladem obce se upravují, dláždí, kanalisují, osvětlují, že zavádí se plynovod a vodovod, což vše činí přebývání v jeho domě pohodlnějším a výhodnějším? Jakou zásluhu má o nově vzniklou komunikaci vystavěním uliční dráhy, kterou rázem dům jeho sblížen jest se středem města, a která umožňuje přebývání v něm osobám, jež bez tohoto výhodného spojení by nuceny byly bydleti mnohem blíže? Jakou zásluhu má konečně o rychlé zalidnění této do nedávna polopusté končiny města, o vznikající zde obchodní ruch, následkem jehož opět nájemné a tedy výnosy domů a ceny pozemků rychle a nepřetržitě stoupají?

pozemkovým, přece s druhé strany hájí opět, arci jen velmi zdržlivě, oprávněnost městské renty pozemkové: »Es gesehieht daher nicht aus einem besonderen Übelwollen gegen den städtischen Grundbesitz, wenn wir seine Wertsteigerung für die Gesamtheit einfoldern, sondern aus dem allgemeinen Grunde, dass wir immer berechtigt sind, es zu thun, wenn es technisch möglich ist, und nicht andere Interessen dagegen sprechen. Der Bezug städtischer Renten hat heute nur eine allgemeine volkswirtschaftliche Funktion, die der privatwirtschaftlichen Vermögensbildung. Ich nenne dies eine volkswirtschaftliche Funktion, weil wir bei der heutigen Organisation der Volkswirtschaft die privaten Vermögen brauchen, und ihre Vermehrung wünschen müssen. Die Art dieses Vermögens, der Hausbesitz, ist gewiss nicht an und für sich zu bekämpfen. Ausserordentlich viel kleine und mittlere Vermögensbesitzer wählen diese Anlage und das Aufsteigen aus der Besitzlosigkeit wird durch sie in vielen Fällen erleichtert. Überall da namentlich, wo der Bodenbesitz zum Eigenhause führt, ist er eine Quelle wirtschaftlicher Sicherheit und Behagens, die wir nicht nur nicht vermessen, sondern fördern wollen. Allein dies gilt von der überwiegenden Mehrheit des grossstädtischen Hausbesitzes nicht. Gerade in den grossen Städten ist die Trennung von Hausvermögen und Bodenbesitz durchführbar.« (Korreferát na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901, Spisy téhož spolku sv. 98., 54, 55.)

Jest zřejmo, že za těchto okolností o nějaké individuální zásluze nebo zodpovědnosti naprosto nelze mluvit. Jako vzrůst města a jeho obyvatelstva, tak i úpadek a klesání jeho vymyká se z dosahu působnosti jedincovy. Lze-li mluvit o nějaké zásluze, jest to zásluha pospolitá, kolektivní. Jednak veškerost obyvatelstva, jakožto kolektivní celek, jest příčinou vyšší užitečnosti a vzácnosti nemovité půdy v obvodu velikého města, tedy stoupání její hodnoty, jednak jest to právní jeho organisace, uskutečněná na daném území ve zřízení obecním, jež účelnou politikou komunální účinek tento způsobuje. Politika komunální má ovšem na zřeteli především zájem obecně veřejný, avšak sledováním tohoto zájmu zároveň napomáhá soukromému prospěchu vlastníků městských pozemků. Úprava ulic, jich dláždění, osvětlování, zavedení plynu, elektřiny, vody, zřízení sadů, uličních drah atd. děje se dojista především z důvodů prospěchu obecného. Avšak nikdo nemůže zabrániti, aby ze všech těchto všeužitečných zařízení neměli zvláštního prospěchu vlastníci pozemků a domů, kterýžto prospěch dochází právě výrazu v rostoucí hodnotě příbytků a stoupajícím nájemném. Jest zde tedy skutečně obohacení bezzáslužné, se stanoviska vlastníků pozemků nahodile, bez jich přičinění vzniklé.

Ovšem s jevy takového bezzáslužného obohacení setkáváme se i v jiných oborech hospodářských: Tak ve výrobě prvotné při nepředvídaných nálezech bohatých ložisek nerostných, ve výrobě průmyslové při náhodných objevech, změnách v modě a vkusu, neb obrazech v politice celní, v tržbě při výhodných konjunkturách cenových atd., avšak nikde jevy ty nevystupují s takovou zřetelností a nikde process obohacovací neběže se v před s takovou pravidelností, jako právě při majetku městských pozemků.

Toho jsou přčetné a známé příklady ve všech velkých městech. Zejména u pozemků na městském obvodu jest to úkaz v oči bijící. Ve všech velkých městech starší lidé pamatují, že veliké plochy pozemkové, na kterých se dnes vypínají výstavná, zalidněná předměstí, byly před půlstoletím, ba i před kratší dobou, ornou půdou, kde se pěstovaly zemědělské a zahradní plodiny. Pozemky tyto měly tentokrát hodnotu orné půdy, neboť jich zemědělský výnos byl pro jich cenu jediné rozhodující. Vlastníci jich byli rolníky a požívali naproti jiným rolníkům nejvýše té výhody, že na pozemcích svých se zřetelem ku blízkosti jich u velkého města a

zaručenému odbytu provozovati mohli hospodářství volné, zejména zahradnictví a zelinářství, tedy intensivnější a výnosnější soustavu orební než pěstování obilin, čímž cena půdy té poněkud se povznesla. Jinak však ani výše důchodů, ani životní míra, ani ostatní způsoby života těchto zemědělců v samém sousedství velkoměsta sídlících od jiného rolnictva se nelišily.

Jaká změna nastala však vzrůstem obyvatelstva velkoměstského, rostoucí potřebou bytovou, vzbuzeným tím stavebním ruchem a kvapným rozšiřováním města na všechny strany. Původně orná půda počala býti zabrávána k účelům stavebním. V sousedství vlnícího se osení a zelinářských zahrad počaly vyrůstati strmé činžáky, role počala se proměňovati ve staveniště. Avšak pozemek, jenž se stal staveništěm, nabyt ihned jiné hodnoty, než jakou měl jakožto pole. Dosavadní, nevalně značná zemědělská renta proměnila se ve vysokou rentu městskou. A čím dále šířil se ruch stavební, tím rychleji hodnota nových stavenišť stoupala. Stejným krokem stoupala i hodnota všech pozemků sousedních, třeba ještě nezastavěných a osetých. I tyto pozemky současně nabyly hodnoty míst stavebních, a to hodnoty tím vyšší, čím poloha jich byla příznivější a výhodnější.

Toto stoupání pozemkové hodnoty ve všech velkých městech dosáhlo podivuhodné výše. Jsou příklady, že v málo letech, v době jediného lidského pokolení, hodnota městských pozemků stoupla několikanásobně, že malá parcela, jež před čtvrtstoletím měla nepatrnou hodnotu, dnes hodnotou svou rovná se velikému jmění.⁹³⁾

⁹³⁾ V Anglii dle *Webera* (na u. m. 25) činil celkový roční důchod, plynoucí z městského pozemkového majetku, vzatý za základ zdanění pro daň důchodovou (Income Tax),

roku	liber	roku	liber
1798	6,250.000	1880	100,080.000
1814	14,895.000	1885	112,791.000
1843	35,556.000	1890	123,721.000
1860	48,779.000	1895	133,512.000
1870	70,949.000		

V londýnské City činila hodnota pozemková, za základ zdanění vzatá, v milionech liber:

roku		roku	
1871	2534	1890	3899
1875	2692	1895	4218
1880	3324	1897	4481
1885	3613		

Nuže toto onde rychlejší, onde pozvolnějš, vždy však nepřetržitě stoupání hodnoty městských pozemků tvoří soukromý zisk dočasných jich vlastníků. Udržel-li vlastník pozemek takový delší řadu let ve svém majetku, mohl vůči hledě pozorovati, jak hodnota jeho rostla a každoročně stoupala, třeba prozatímná skutečná výnosnost hodnotě té ovšem nikterak neodpovídala. A tak vlastník takový často z úplné nezámožnosti povznesl se k velikému bohatství, nikoliv vlastním přičiněním, pílí, prací, šetrností atd., nýbrž prostě proto, že v hodnotě stoupající pozemek uchoval stále ve svém majetku. V každém velkém městě žije celá řada takto zbohatlých lidí, kteří prodělali takový vzestup, ano rychlý přemet z třídy nemajetných ve třídu bohatých. A vzestup tento stal se mimovolně, samočinně, bezzáslužně.

Pro Ameriku charakteristický jest vzrůst hodnoty jistého pozemku ve výměře $\frac{1}{4}$ akru, ležícího ve středu města Chicaga. Dle sdělení téhož *Webera* (na u. m. 126) zjistil pracovní úřad pro stát Illinois, že hodnota pozemku toho činila v dollarech:

r. 1830	r. 1840	r. 1850	r. 1860	r. 1870	r. 1880	r. 1890	r. 1894
20	1500	17.500	28.000	120.000	130.000	900.000	1,250.000

V Charlottenburku u Berlína činila hodnota půdy dle výpočtu *P. Voigta* (na u. m. 217):

roku	pozemků zastavěných	pozemků nezastavěných
1865	6,000.000 m.	4,000.000 m.
1880	30,000.000 m.	20,000.000 m.
1886	45,000.000 m.	30,000.000 m.
1897	300,000.000 m.	100,000.000 m.

Dle počtu obyvatelstva přichází zde na každou osobu v posledních 10 letech přírůstek pozemkové hodnoty 2500 m. V obvodu t. zv. Churfürstendammu mezi Berlínem a vilovou kolonií Grunewaldem dle téhož *Voigta* (na u. m. 236) činila hodnota veškeré půdy v milionech marek

r. 1860	r. 1865	r. 1870	r. 1872	r. 1880	r. 1890	r. 1898
0·1	1·0	2·5	6·5	14·0	30·0	50·0

stoupala tedy o procent

100	1000	2500	6500	14000	30.000	50.000
-----	------	------	------	-------	--------	--------

Ve vilové čtvrti Grunewaldu činila průměrná cena 1 m² půdy dle různé polohy v markách (týž na u. m. 243):

	I.	II.	III.
r. 1890/2	12·42	14·08	11·52
r. 1896/8	24·71	21·91	16·96

Dle šetření *Pavlem Voigtem* konaných a *O. Voigtem* vydaných (Die Bodenverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vor-

Než mnozí se ani tímto samovolným ziskem neuspokojují, nýbrž snaží se stoupání městské renty pozemkové popoháněti uměle. Tak činí spekulace pozemková. Spekulace ta nabídku půdy městské uměle obmezuje, a to hlavně tím způsobem, že jednotlivci, někdy celé akciové společnosti, v naději na budoucí stoupání hodnoty zakoupí celé širé plochy půdy na obvodě městském, nikoliv aby

orten, Spisy spolku pro sociální politiku, sv. 94.) činila cena 1 m^2 průčelních pozemků v jednotlivých okresech berlínských v markách

Okres	1865	Rok 1880	1895	Tedy od r. 1865 do r. 1895 stoupla cena o procent
Alt Berlin	105	269	530	504
Alt Köln	127	277	520	410
Friedrichswerder	67	196	536	800
Dorotheenstadt	126	324	723	574
Friedrichstadt	87	267	653	751
Friedrich Wilhelmstadt	36	96	154	428
Untere Friedrichvorstadt	25	81	257	1028
Schöneberger Vorstadt	7	61	137	1957
Luisenstadt	24	69	166	692
Stralauer Viertel	9	54	112	1244
Thiergarten	?	87	145	167 (od 1880)
Moabit	?	49	64	131 (> >)
Wedding u. Gesundbrunnen	12	15	14	117
Oranienburger Vorstadt	11	36	96	873
Spandauer Viertel	43	126	243	565
Rosenthaler Vorstadt	7	31	75	1071
Königsviertel	20	53	126	630
Tempelhofer Vorstadt	13	34	120	923

Sr. také *Cohn*: Städtische Grundrente und Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XIX., II., 179). O vlivu stoupání městské renty pozemkové na sociální poměry maloživnostnictva v Berlíně sr. *Hellerovu*: Kleingewerbe, Kleinhandel und die grossstädtische Grundrente (Zeitschrift für die ges. Staatswissenschaft, LIX., 391).

Pokud se týče Vídně, zajímavé jest, že již r. 1802 anonymní spisovatel v citovaném spisku »Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Mietzinse der Häuser in Wien und über die Mittel, beide zu berschänken« stěžoval si na stoupání nájemného a cen domů ve Vídni Práví výslovně: »In dem Laufe des vorigen Jahrhunderts ist der Geldwert des Häuser in Wien sammt ihrem Zinsertrage wenigstens doppelt erhöht worden. Wenn man den Kaufpreis einiger kürzlich verkauften Häuser mit ihrem Kaufpreise vor ungefähr hundert Jahren vergleicht, so erscheint eine fast dreifache Erhöhung des Wertes« (17). O stoupání cen městských pozemků ve Vídni v novější době sebral podrobné údaje *Schwarz* ve své citované již stati »Die Entwicklung der

je vzdělávali aneb na nich stavby obytných domů prováděli, nýbrž aby je úmyslně udržovali nezastavěny. Tím, samí jich nezužítkuje, aniž připustíce jich zužitkování osobami jinými, obmezují uměle nabídku stavebních míst za tím účelem, aby ceny půdy uměle stoupaly. Na obvodě skoro každého velikého města lze spatřiti takové veliké plochy pozemkové, nevzdělané, ladem ležící, nezastavěné, označené jakožto místa stavební. To jest majetek pozemkových spekulantů. Oni zřikají se raději dobrovolně přítomného

städtischen Grundrente in Wien« (Spisy spolku pro sociální politiku, sv. 94.). Dle jeho šetření činila průměrná cena 1 m^2 pozemku při nenáročných domech s průčelím as 20 m a hloubkou as 25 m ve Vídni dle polohy ve zlatých:

Okres	r. 1860	r. 1868	r. 1873	r. 1880	r. 1885	r. 1890	r. 1896	r. 1899
I.	70-330	80-450	100-560	80-440	90-620	105-720	120-860	125-950
II.	0-10-55	0-10-60	0-10-70	0-50-60	1-60	2-110	5-200	6-220
III.	0-30-40	0-30-45	0-30-60	0-30-60	3-70	6-80	14-100	17-110
IV.	15-55	18-65	20-80	20-30	25-30	30-35	40-50	40-55
V.	0-30-20	0-30-25	0-30-28	3-20	6-35	10-50	15-80	20-80
VI.	10-55	13-70	14-110	15-100	16-125	20-150	25-220	30-280
VII.	18-55	20-70	22-110	25-100	20-125	25-150	35-220	40-280
VIII.	8-40	10-55	15-65	18-70	20-75	25-100	35-125	40-140
IX.	8-40	10-55	11-70	13-70	15-80	20-100	30-125	35-140
X.	0-30-7	0-30-8	0-30-14	3-17	4-20	7-35	8-50	12-70
XI.	0-15-3	0-15-4	0-15-6	0-15-7	0-15-8	0-80-10	1-18	1-22
XII.	0-50-6	0-50-7	0-50-7-50	1-8	1-9	1-50-11	3-22	3-25
XIII.	0-50-7	0-50-8	0-50-10	1-50-11	1-70-13	2-20-15	3-30	3-35
XIV.	0-30-8	0-30-10	0-30-11	0-3-13	1-50-17	3-30	8-50	11-55
XV.	1-50-14	1-50-17	1-50-20	7-22	8-30	11-50	20-100	21-110
XVI.	0-30-8	0-30-10	0-30-13	0-30-14	0-30-17	0-60-25	0-80-35	1-50-45
XVII.	0-15-11	0-15-14	0-15-18	0-30-20	1-50-25	2-50-32	4-45	6-55
XVIII.	0-30-7	0-30-10	0-30-13	0-80-17	1-50-22	1-50-28	1-50-45	1-50-55
XIX.	0-80-7	0-80-7-80	1-8	1-50-10	1-70-11	2-17	2-80-22	2-80-34

O stoupání hodnoty městské půdy v Praze a předměstích podává některá data můj článek »Die Bodenwerthbewegung in Prag und Vororten«. (Spisy spolku pro sociální politiku, sv. 94.) Metoda, již při vyšetření hodnoty půdy bylo při tom použito, byla tato: Za základ vzaty byly věrohodné odhady stavebních znalců městské spořitelny Pražské při povolování zápůjček hypotečních, v nichž vždy zvláště uvedena jest též hodnota zastavěného pozemku vedle hodnoty ineditifikátu. Při tom vybrány pokud možno pozemky normální konfigurace, průčelní, nikoliv nárožní, v mnohých případech dokonce pozemky totožné t. j. týž pozemek odhadnut byl v jistém časovém období opětne, takže při takovém pozemku zvýšení hodnoty za určitou dobu jevílo se zcela přesně.

výnosu z pozemků takových i přiměřeného zisku z jich okamžitého prodeje, doufajíce v budoucí zisk vyšší, až stoupne jich hodnota. Někdy se ovšem ve výpočtech svých sklamou, obyčejně však nikoliv. Rostoucí obyvatelstvo vyžaduje rozšiřování města, avšak celé pásmo půdy na městském obvodu, kde stavební ruch nejvýhodnější by se mohl rozvinouti, jest zabráno soukromou spekulací a není přístupno, leč za ceny uměle zvýšené. Nechtějí-li stavebníci tyto přemrštěné ceny platiti, jsou nuceni ony pozemky spekulací zabrané přeskočiti a teprve zase daleko za obvodem městským na místech ještě mnohem odlehlejších stavby prováděti. Odtud má původ onen úkaz, s nímž při rozvoji velkých měst tak často lze se setkat, že mezi pásmem předměstí bližších a vzdálenějších vyskytují se často ještě velké plochy půdy nezastavěné, mnohá léta ladem ležící, mimo které obyvatelstvo vzdálených předměstských obcí nuceno jest denně do města choditi a jezdit. Tak ku přirozenému stoupání městské renty pozemkové přidružuje se i umělá ažiotáže její, kterou na konec zase jen zaplatí obyvatelstvo ve stoupající výši nájemného.⁹⁴⁾

Dle jednotlivých částí města a časových období jevila se průměrná hodnota 1 m² pozemku v Praze ve zlatých r. m.

	r. 1875-1879	r. 1880-1884	r. 1885-1889	r. 1890-1894	r. 1895-1900
Staré Město { ulice hlavní	37·50	42·—	50·—	75·—	113·—
{ „ vedlejší	23·50	24·—	27·—	29·—	56·—
Nové Město { „ hlavní	36·40	48·—	66·—	77·—	83·—
{ „ vedlejší	23·80	21·—	24·—	31·—	39·—
Malá Strana	14·50	19·25	27·30	31·—	32·60
Hradčany	5·60	7·60	9·—	15·—	20·—
Josefov	16·80		20·—	21·—	35·—
Vyšehrad	6·50		10·—	14·—	14·—
Holeš. Bubny	2·80	3·—	6·—	9·80	15·40
Praha	18·60	20·90	26·60	34·70	45·30
Karlín	19·—	19·—	28·—	28·—	28·—
Smíchov	10·—	9·—	13·—	19·—	18·—
Král. Vinohrady	8·40	13·—	17·—	19·—	20·70
Žižkov	3·80	9·—	10·—	14·20	18·—
Předměstí pražská	10·30	12·50	17·—	20·—	21·20
Praha a předměstí	16·—	18·30	23·60	30·20	37·90

⁹⁴⁾ Názory, jak dalece spekulace pozemková působí na umělé zvyšování cen městských pozemků, se dosti rozcházejí. Někteří popírají podstatný vliv spekulace na tvoření cen, jako *Philippovich* ve svém korreferátě a v debatě na sjezdu spolku pro soc. politiku r. 1901 (Spisy téhož spolku, sv. 98., 48,

Jest proto vysvětlitelné, že tento bezzáslužný zisk, plynoucí ať již z přirozeného či umělého stoupání městské renty pozemkové, stal se záhy předmětem pozornosti a že vyvolal různé so-

111) neb *O. Voigt* (na u. m. 233 a *týž*, Die Bedeutung der Baukosten für die Bodenpreise, 360). Jiní opět spekulaci uznávají za oprávněnou právě tak v oboru pozemkovém jako v oborech jiných, zejména se zřetelem k riziku podnikatelskému. Tak zejména *Weber* (na u. m.). Naproti tomu většina spatřuje skutečně v pozemkové spekulaci živel škodlivý, ceny městských pozemků uměle zvyšující. Tak *Beck* (Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Gemeinden, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 96., 22².), *Fuchs* (v debatě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901), jenž činí zásadný rozdíl mezi vlastním domem a pozemkovým spekulantem (»Diese Unterscheidung zwischen Hausbesitzer und Bodenspekulant muss schärfer betont werden . . .«) (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 114), *Brentano*: Wohnungszustände und Wohnungsreform in München. Zejména však *Wagner*, jenž ve svém referátě předneseném na 11. valném shromáždění spolku »Bund der deutschen Bodenreformer« (otištěném pod názvem »Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage«) líčí živými barvami účinky stavební spekulace, navazuje na šetření Voigtova, dle nichž cena pozemků na t. zv. Kurfürstendammu v Berlíně z 50.000 marek v době asi šedesáti let vzrostla na obrovskou sumu 50 milionů marek: »Aus 50.000 sind 50 Millionen geworden, oder in Prozenten berechnet, eine Steigerung des Werthes um 100.00 Prozent! Ja wenn man sich das vergegenwärtigt, so sieht man, dass wirklich hier eine sehr ernste Frage angeschnitten wird; denn bei diesen 50 Millionen handelt es sich nicht um hineingewandte Arbeit, um hineingewandte Kapitalien, sondern es handelt sich in der That nur darum dass hier im Grunde zunächst fiktive Werthe durch alle möglichen Spekulationen um so viel höher emporgetrieben und kapitalisiert worden sind. Nun wollen wir mal annehmen, die Summe von 50 Millionen wäre richtig — wie gesagt es kann ein kleiner Fehler in meiner Reminiscenz enthalten sein, aber kein erheblicher — wenn wir 4% rechnen so müssen 2 Millionen dafür gezahlt werden, dass dieser Grund und Boden als Privateigenthum Gegenstand der Spekulation war, und so im Werte gesteigert ist. Diese 2 Millionen müssen auf irgend eine Weise von den dort wohnenden Leuten gezahlt werden, natürlich zu dem, was sie mit Recht zahlen als eigentlichen Miethzins für das zur Herstellung der Bauten gebrauchte Kapital und die darauf verwendete Arbeit. Diese zwei Millionen sind sicher unendlich mehr als das, was früher auf dem Boden in alter Zeit an Grundlasten und dergleichen gelegen hat, und was man zum Theil im Laufe des Jahrhunderts erst abgelöst hat. Es ist wahrhaft komisch hier immer von dem Drückenden der alten Grundlasten in der »berühmten« Feudalzeit zu sprechen, Lasten, die sehr mässig waren gegenüber diesem Zinsbetrag von zwei Millionen Mark, den nun endlose Generationen ein für allemal tragen müssen. Das kommt erst zu dem Miethzins hinzu, der aus dem eigentlichen Kapital-Bauwerth hervorgeht.« Jinde, kde rovněž mluví o škodných účincích spekulace s pozemky,

ciálně-politické požadavky nesoucí se k tomu, aby užítky ze stoupající této renty obráceny byly nikoliv ve prospěch soukromých

(Čl. »Grundbesitz« v Conradově Handwörterbuch) pak dí: »Die Mietkaserne ist ein notwendiges Product der weitgehenden Freiheit des städtischen privaten Grundeigenthums«. Sr. dále téhož Grundlegung II., 480 a 486, kde uvádí data o spekulaci v koupích a prodeji nezastavěných stavení v Berlíně. Účinky vyvazení půdy na stoupání hodnoty stavebních pozemků a na stavební spekulaci v okolí Berlína líčí *P. Voigt* (na u. m. 109): »Kam war diese Umwandlung erfolgt, kam war das mittelalterlich gebundene Grundeigenthum formell beseitigt, noch waren die nunmehrigen freien Eigenthümer mit der Ablösung ihrer dinglichen Lasten beschäftigt, als auch schon in einer Anzahl von Dörfern bei Berlin die moderne Bodenspekulation, die zu ihrer vollen Entfaltung des freien Grundeigenthums bedarf, einsetzte und den märkischem Sandboden für seine Besitzer in kalifornische Goldfelder verwandelte. Bauern und Kossäten, die bisweilen noch in der Erbunterthänigkeit geboren waren, die vielfach noch selbst hatten Hofdienste leisten müssen, wurden schon in den 60er Jahren und vor allem zu Anfang der 70er Jahre in raschem, unvermitteltem Aufstieg aus Dürftigkeit und Unbildung, ohne die leiseste Anstrengung, ohne eine Spur eigener Tüchtigkeit und eigener Intelligenz, zu reichen Leuten, oft zu Millionären umgewandelt. Es entstand jene eigenthümliche soziale Klasse, die unter dem Namen der »Millionenbauern« allgemein bekannt geworden ist, und auf die im weiteren Verlaufe der Darstellung nach näher einzugehen sein wird.«

Na doklad, jakých zisků se dodělaly spekulanti terénní společnosti berlínské, uvádí též *P. Voigt* (na u. m. 227) jakožto typický příklad jednu z nich, t. zv. Kurfürstendammgesellschaft. Tato splácela akcionářům po částech složený akciový kapitál zpět, takže nominální cena akcií jevila se postupně takto:

r. 1889	r. 1890	r. 1891	r. 1892	r. 1893	r. 1894	r. 1895	r. 1896	r. 1897	r. 1898
1000	875	750	625	0	—250	—375	—625	—750	—1000

přes to však kursová cena těchto akcií byla znameňána v markách

1440	1410	1690	1865	1430	1270	1068	840	775	860
------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	-----

Celkem při své likvidaci vyplatila společnost tato 25 mil. m. naproti původnímu akciovému kapitálu 8 mil. m. Z přebytku připadl zakladatelský zisk 3 1/2 mil. bankám, 11 1/2 mil. zisk akcionářům, 2 mil. tantiem správní radě, kdežto daní zaplatila společnost celkem jen 700.000 m. Podrobné vyličení stavební spekulace v okolí Berlína tamtéž 113 a násl. *Heimann* (Die preussische Regierung und die Wohnungsfrage, Die Neue Zeit, XXI, II., 534) uvádí, že když r. 1903 zrušena byla ustanovení stavebního řádu pro berlínská předměstí z r. 1895, jež obmezovala stavby domů co do výše, stouply kursy 11 berlínských terénních společností v době čtvrt roku o 9 milionů marek.

vlastníků, nýbrž ve prospěch obecně pospolitý.⁹⁵⁾ Tyto požadavky i se stanoviska dnešních řádů dají se hájiti, neboť budoucí zisk rentový netvoří ještě žádného práva nabytého. Vlastník pozemku nemá na př. žádného soukromého nároku na uvolnění úzké ulice zbořením protějšího domu a na docílení tím hojnějšího světla neb krásné vyhlídky, ani na úpravu ulice, zřízení sadu, vystavění elektrické dráhy atd. Následkem toho nemá také právního nároku na zvýšení hodnoty svého pozemku, které právě jedině následkem těchto skutečností nastane. Neutrpí tudíž také žádného bezpráví, nepřipadne-li jemu přírůstek hodnoty pozemku, nastalý těmito skutečnostmi, o něž on žádných zásluh nemá, nýbrž tomu, čím působením skutečně vzešly, totiž pospolitému celku.

Jednu zásadní námitku nutno tu ovšem připustiti, která souvisí s rubem celé otázky. Městská renta pozemková může totiž, jak známo, nejen stoupati, nýbrž i následkem různých, od vlastníka opět nezaviněných okolností, také klesati. A tu s touž důsledností, s jakou vlastníku nárok na zisk ze stoupající renty pozemkové se odpírá, měla by mu býti přiznána i náhrada za ztrátu, kterou snad naopak následkem klesající renty pozemkové utrpí. Tento důsledek zdá se býti aspoň logický.⁹⁶⁾

Ve skutečnosti ovšem otázka tato málo bude praktickou. Neboť kdežto stoupání městské pozemkové renty jest jevem pravidelným, stále se opakujícím, vyskytuje se naopak klesání její jen po řídku a celková újma z klesání toho majetku soukromému plynoucí jest dojista nepatrna v porovnání k ohromným ziskům z jejího stoupání.

Než hlavní obtíže spočívají ne tak v zásadním hledisku, jako spíše v praktickém řešení celé otázky.

Jakými prostředky a jakou cestou by bylo lze užítky plynoucí ze stoupání městské renty pozemkové, zejména přírůstek hodnoty půdy (t. zv. »unearned increment«) obrátiti ku prospěchu obecnému místo soukromému? V tom směru setkáváme se opět s po-

⁹⁵⁾ Tak zejména již *Volkov* na u. m.

⁹⁶⁾ Pokud se týká zdanění konjunkturních zisků, *Wagner* ani tuto námitku nepřipouští tam, kde daň postihuje zisk již skutečně realizovaný. Neboť podobně se děje i ve všech jiných oborech hospodářského podnikání, jež podléhají rovněž zdanění, ačkoliv i při ní nich risiko ztráty nikde není vyloučeno (*Týž*, *Finanzwissenschaft* II., 578).

žadavky a návrhy méně neb více radikálními. Prvnější z nich zabíhají hlavně na pole daňové politiky.⁹⁷⁾

Jedná se totiž o to, aby přírůstek městské renty pozemkové a hodnoty pozemků stavebních postižen byl daní. Toto daňové postižení může být ovšem zamýšleno v různém rozsahu. Lze se při tom spokojiti jen zabráním jisté vyšší neb nižší kvoty přírůstku rentového aneb lze požadovati konfiskaci celého tohoto přírůstku. Také otázka veřejnoprávního subjektu, v jehož prospěch by zdanění takové nastalo, různě může být řešena. Mohl by to být stát, mohla by to být také obec. Při posuzování otázky s věcného hlediska, beze zřetele k platným snad normám ústavního práva, nelze popřít, že pádné důvody podporují právě nárok místního územního svazku samosprávného, jakým jest obec, na užitky plynoucí ze stoupání městské renty pozemkové, neboť jsou to především výsledky funkcí a činnosti místní obce, jež stoupání této renty způsobují. Jednak jest to sama skutečnost vzrůstu místního obyvatelstva. Vzrůst tento není sice přímou zásluhou obce, někdy snad ani není zamýšlen a rád viděn, avšak on sám sebou ukládá obci nové povinnosti a břemena, z nichž ona nemůže se vyzouti. Vedle toho však přímo určitá opatření a zařízení politiky komunální, jak bylo ukázáno, mají nepopíratelný vliv na vznik a vzestup této renty.

Než i zde praktické řešení setkává se po stránce daňové technické s nesnáze.⁹⁸⁾

⁹⁷⁾ Sr. zejména: *Wagner*: Finanzwissenschaft II., 2. vyd., 566 násl. *Týž*: Die Kommunalsteuerfrage, 39. Zajímavou analogii těchto snah vidí *Wagner* v dřívějších nárocích fisku na kromobyčejné, nezasloužené zisky soukromé, jako poklad, drahé nerosty atd. (Finanzwissenschaft II., 585). Dále *Neumann*, »Zur Gemeindesteuerreform in Deutschland«, *Friedberg*, »Die Besteuerung der Gemeinden«, *Cohn*, System der Finanzwissenschaft, *Schall*, Specielle Steuerlehre v Schönbergově »Handbuch der politischen Oekonomie«, 4. vyd. III., *Adickes*, »Das Kommunalabgabengesetz«, *Týž*, »Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens«, *Cohn*, »Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie«, *Damaschke* (na u. m. 56), *Pabst*, »Zur Beseitigung der kommunalen Grund und Gebäudesteuer« (Zeitsch. f. d. ges. Staatswissenschaft, 56), *Fuchs* ve svém referátě na sjezdu spolku pro soc. politiku r. 1901 (Spisy téhož spolku sv. 98, 38).

⁹⁸⁾ *Wagner* (Finanzwissenschaft II., 579) pokládá ovšem tyto nesnáze za překonatelné.

Především nutno přiznati, že aspoň do jisté míry otázka tato v platných daňových soustavách vlastně již rozřešena jest, třeba jen částečně a nedokonale. Již dnes přírůstek městské renty pozemkové i přírůstek hodnoty pozemkové podléhá zdanění aspoň částečnému, ač-li dochází výrazu ve zvýšené výnosnosti. Při plochách zastavěných domy obytnými děje se to prostě stávající daní domovní. Neboť tu stoupání renty pozemkové vyjadřuje se vyšším výnosem nájemného, tím stoupá sama sebou i daň činžovní a tedy část přírůstku rentového tím pohlcuje. Ovšem zbývající část rentového přírůstku, daní nepostižená, zůstává zvýšeným důchodem vlastníka. Jiný způsob již dnes užívaného zdanění hodnotného přírůstku pozemkového jest známá obchodová daň z převodu majetku (u nás t. zv. poplatek převodní).⁹⁹⁾ Daň tato vyměřuje se určitým procentem tržové ceny, za kterou nemovitost byla prodána, tedy zdaňuje se jí také přírůstek hodnoty pozemkové v tržové ceně obsažený. Ovšem daň tato má základní vadu, následkem které třeba nikoliv finančně, tedy aspoň sociálně, mjí se se svým účelem. Prodávací podaří se totiž skoro vždy přesunouti ji na kupce a tak nenese ji ten, kdo přírůstkem hodnoty skutečně se byl obohatil. Tím vlastní zisk ze vzrůstu hodnoty a renty pozemkové daní touto postižen není a jí uniká, on zůstává bývalému vlastníku neztenčen. Dále jest nedůsledností této daně, že neukládá se pouze z přírůstku hodnoty nemovitostí od posledního zdanění, nýbrž vždy z celé tržové ceny, čímž co do původní hodnoty nastává zdanění dvoj- a vícenásobné. Byla by tudíž žádoucí taková úprava této daně, aby jen skutečný přírůstek hodnoty, spočívající v cenovém rozdílu, jí byl postižen.¹⁰⁰⁾ Než mimo to stává se zhusta, že pozemky stavební po dlouhou řadu let vůbec nemění své vlastníky a že tedy k vyměření a placení převodního poplatku ani nedochází. A přece i hodnota takových pozemků stejně stoupá a rozmnožuje jmění jich vlastníků. Teprve při jich úmrtí zisky ta-

⁹⁹⁾ Jak značné takové převody městského nemovitého majetku jsou, uvádí *Damaschke* (na u. m. 56). V roce 1897/8 hodnota převedeného nemovitého majetku činila v Berlíně a předm. 427 mil. m., v Kolíně n./R. 105 mil. m., v Dortmundě 94 mil. m., ve Vratislavi 73 mil. m., v Düsseldorfě 43 mil. m. Dle téhož (na u. m. 7), v Berlíně, kde jest 17.000 domů, v době 30 let, od r. 1865 do 1895, uskutečnilo se 54.000 domovních prodejků.

¹⁰⁰⁾ Sr. *Wagner*, Die Kommunalsteuerfrage, 40, *Schäffle*, Die Grundsätze der Steuerpolitik, 516.

kové, ač-li nalézají se ještě v pozůstalém jich majetku, bývají postihovány daní dědickou.

Z toho patrno, že na poli daňovém skutečně zbývá jakási mezera, kterou zisky, z přírůstku městské renty pozemkové plynoucí, zdanění mohou unikati. Zejména platí to o nezastavěných ještě pozemcích na území městském, které dle určení svých vlastníků posud slouží účelům zemědělským aneb jsou vůbec nevzdělány. Pozemky takové podléhají stále dani pozemkové a základem zdanění jest u nich nepatrný celkem výnos zemědělský (katastrální), kdežto skutečná hodnota jich může býti nesmírna. Daň pozemková ku daňovému postižení této hodnoty nevystačuje, daně domovní použito býti nemůže, poněvadž pozemek není zastavěn a zpravidla i každá jiná daň výnosová tu selhává, poněvadž pozemky takové i přes svou vysokou hodnotu skutečného výnosu pro přítomnost neposkytují.

Avšak technické obtíže, na jaké každý požadavek daňového postižení přírůstku renty pozemkové naráží, jsou vskutku velmi značny.¹⁰¹⁾ Sotva by bylo lze postižení takového i při pozemcích již zastavěných plně docílití daní z výnosu nájemného čili činžovní. Tu by třeba bylo dvou sazeb, jedné normální, na dosavadní výnos a druhé zvýšené na stoupající výnos. Ale nehledíc k jiným povážlivým účinkům takového zvýšení beztoho již vysokých sazeb daně činžovní, jest i technicky nemožno zavéstí takovou dvojitou sazbu daňovou. Až do které výše výnosu platila by sazba normální a od které výše zvýšená? A dále: byl by zvýšený výnos skutečně roven přírůstku renty pozemkové? Nemohou v něm obsaženy býti i živly jiné, jako na př. náhrada za dokonalejší a nákladnější úpravu příbytků a pod.? Jak nesnadno by bylo naléztí bezpečné rozpoznání pro to, že zvýšený výnos v daném případě jest skutečně jen následek stoupnutí renty pozemkové! A v tom právě vězí podstata obtíží. Pomyslně lze zajisté při výnosnosti domu, podobně jako při pozemcích zemědělských, oddělití onu kvotu důchodu, jež připadá na rentu přednostní, od ostatního důchodu

¹⁰¹⁾ Sr. *Weber* na u. m. 191 a násl. *Wieser* (na u. m.) rozeznává již v dnešní dani činžovní dva živly, t. zv. Hausgrundsteuer, jež postihuje městskou rentu pozemkovou a t. zv. Miethsteuer, jež postihuje spotřebu bydlení, a jednalo by se tedy o to, onu první daň zvlášť po daňově technické stránce vybudovati.

kapitálového a pracovního. Avšak ve skutečnosti výnosnost ta tvoří jediný celek, i nelze technikou daňovou postihnouti důchod vypadající na každého jednotlivého výrobního činitele aneb na rentu přednostní zvlášť a odděleně. To zdá se býti vůbec problémem nerozřešitelným.

V případech jiných, totiž takových, kde jedná se nikoliv o pronajatý dům, nýbrž o nezastavěný ještě pozemek a kde, jak nahoře bylo podotčeno, nemůže býti předmětem zdanění nějaký jeho výnos, bylo by třeba vzíti skutečnou neb obecnou hodnotu takového pozemku za základ zdanění. To by ovšem předpokládalo úřední vyšetření této obecné hodnoty, jež by v určitých časových obdobích bylo třeba opakovati, aby přírůstek hodnoty na jisto mohl býti postaven.¹⁰²⁾ Jest však známo, jak nákladný, nesnadný, při vši svědomitosti a důkladnosti nespolehlivý a čistě subjektivní jest takový odhad znalecký. Jaký rozsáhlý tu bývá zdroj sporů, domnělých křivd, žalob, stížností a reklamací! Jak značného aparátu třeba k zjišťování a v patrnosti vedení všech změn hodnotných v majetku nemovitém! Samé námitky dojista velmi závažné.

Jest ovšem možná také jiná cesta vedoucí ku zjištění hodnoty pozemkové a jejího přírůstku, totiž vlastní přiznání vlastníka v pravidelných obdobích se opakující. Než i takové přiznání nutno by bylo kontrolovati a na pravou míru uváděti, ač-li by nebylo vzato útočiště k radikálnímu prostředku, dle něhož finanční správě by příslušelo právo k vykoupení dotyčného objektu za cenu vlastním samým přiznanou.¹⁰³⁾

Jinou oklikou dosaženo býti má majetkové účasti na přírůstku hodnoty pozemkové těmi předpisy stavebních řádů, dle nichž při parcelaci větších ploch povinností vlastníka jest, pozemky připadající k ulicím neb náměstím zcela aneb z části odstoupiti obci

¹⁰²⁾ Sr. *Wagner*, Finanzwissenschaft, II., 580.

¹⁰³⁾ Přes tyto technické obtíže jest zdanění dle obecné hodnoty nemovitostí zavedeno skutečně v mnohých městech německých, kde, jako zejména v Prusku a Sasku, výnos daní reálných zůstaven jest nyní na základě zákona z 14./7. 1893 obcím a kde tyto mají co do způsobu ukládání těchto daní velikou volnost. Tak zaveden jest tento způsob zdanění ve městech Kolíně, Frankfurtě n./M., Dortmundě, Düsseldorfě, Elberfeldu, Cáchách, Charlottenburku a j. O nezdařeném pokusu zdanění přírůstku hodnoty pozemků v Bremách r. 1873 zavedeném a r. 1887 opět zrušeném sr. *Wagner*, Finanzwissenschaft, II., 567.

jakožto veřejný statek zdarma bez náhrady. V této oběti obsažen jest do jisté míry ekvivalent prospěchu, který vlastník z přírůstku hodnoty těchto stavebních pozemků nabude.

Konečně v novější době hledí se docíliti zdanění přírůstku hodnoty přímo ukládáním různých dávek, zpravidla ve prospěch obcí, jakožto náhrady nákladů, jež při úpravě nových částí města vznikají, a kde prospěch interesentů z úpravy takové jest přímý a samozřejmý (t. zv. Bettermentsystem zavedený v Anglii i Americe a nápodobený v mnohých městech německých)¹⁰⁴⁾. Nejobvyklejší z takových dávek jest t. zv. poplatek parcelační. Kdo žádá o povolení parcelace, jest přidržován k zaplacení této dávky ve prospěch pokladny obecní. Ovšem dávka tato má jinou povahu, než zdanění přírůstku hodnotného. Ona jest skutečným poplatkem, to jest zvláštní úhradou za náklady, které následkem parcelace, stavebníkem vyvolané, vzejdou obci úpravou uliční. Výše tohoto poplatku nebývá také v žádném poměru k přírůstku hodnoty, nýbrž vyměřuje se obyčejně pevnou sazbou dle plochy neb délky průčelí pozemku. Ani k hodnotě pozemkové se při tom nebrává zřetele, ježto se předpokládá, že právě na obvodě města, kde stavební plocha jest levnější, budou náklady, obci při parcelaci vznikající, vyšší než v upravených již částech vnitřního města. Konečně se vyměřuje poplatek takový jednou pro vždy a nemá tudíž povahy dávky se opětuující.

Nelze na tomto místě vyčerpatí a kriticky oceniti všechny ty různé návrhy, tu vážné, tu na mnoze i dosti utopické, jež mají za účel zdanění přírůstku městské renty pozemkové. Věc tato v dnešní době jest předmětem úvah nejen theoretických, nýbrž i praktických a není vyloučeno, že nabude v budoucnosti určitějších tvarů při různých opravných pokusech soustavy daňové zejména daně domovní.¹⁰⁵⁾ Zde stačilo poukázati k dosavadní

¹⁰⁴⁾ Sr. *Wagner*, Finanzwissenschaft II., § 182, *Schäffle*, Grundsätze der Steuerpolitik, 518. Dle *Möllera* (Wohnungsnoth und Grundrente, Jahrb. f. Nationalökon. u. Stat., 1902), činily r. 1891 příjmy amerických měst z betterment taxy milionů dolarů:

Chicago	N. York	Buffalo	S. Francisko	Filadelfia
6'4	2'5	2'4	1'8	1'1

¹⁰⁵⁾ Sr. zmíněnou již anketu pořádanou rakouským ministerstvem financí r. 1903.

malé ještě vyjasněnosti této otázky i k technickým obtížím, s jakými řešení její se setkává.

Oceňující tyto obtíže snaží se jiní naléztí jiné východisko, než jest obor daňový, východisko, které ovšem již mnohem hlouběji zasahá v poměry právní a majetkové. Oni vidí totiž nejbezpečnější způsob, jakým by připadl přírůstek městské renty pozemkové ve prospěch pospolitý, v poveřejnění neb zobecnění nemovitě půdy pokud nalézá se v území městském. Tedy jakýsi způsob nemovitého kolektivismu, zejména kolektivismu komunnálního.

Požadavek tento může ovšem míti zase různý dosah. Kdežto důsledný kolektivism nespokojuje se jen sespolčením pozemkové městské půdy, nýbrž požaduje tak i co do půdy zemědělské i co do movitého kapitálu, jak výrobního tak těžebního, obmezují stoupenci t. zv. pozemkového reformního hnutí požadavek ten jedine na půdu nemovitou aneb docela jen na pozemky městské. Tu pak zase některým by dostačilo, kdyby aspoň dosud nezastavěná plocha v okolí města stala se majetkem obecním za účelem zamezení pozemkové spekulace. Jiní pak přejí si pouze co možné rozmnožení nemovitého majetku obecního vůbec, doufajíce již tím dosáti příznivých účinků v otázce stoupání městské renty pozemkové.

Také na způsob, jakým by obec nabývala nemovitého majetku, může rozdílně býti nazíráno. Kdežto přesvědčenému kolektivistovi bude nejjednodušším prostředkem konfiskace soukromého nemovitého majetku, ježto si nečiní s otázkou náhrady valných starostí, žádají jiní pouze možnost vyvlastnění aneb veřejné právo předkupní pro obec k pozemkům stavebním a jich vykoupení za plnou náhradu dosavadní hodnoty. Ještě jiní spokojují se získáváním stavebních míst a domů pro obec koupěmi z volné ruky.¹⁰⁶⁾

¹⁰⁶⁾ Není bez zajímavosti, že zastancem vyvlastňování pozemků stavebních byl jeden z nejhorlivějších stoupenců německé školy svobodno-tržební, *Faucher*, jenž napsal: »Soll gegenüber dem Monopol des Bodenpreises auf dem Terrain grosser Städte, das alle Wertserhöhung des Bodens durch Stadtanlagen und die ganze Culturarbeit der Gemeinde geniesst, das den grössten Theil des Bauunternehmengewinnes, einen ungebührlichen Theil des Einkommens der Steuerzahler ohne jegliche Gegenleistung verschlingt, soll diesem Monopol gegenüber die Expropriation des Grundes und Bodens nicht ebenso gerechtfertigt sein, wie die Expropriation beim Bergbau, bei allen Arten von Strassen und Anlagen, die dem Nutzen wesentlich dienen?«

Také ku kritickému ocenění těchto návrhů dlužno přistoupiti s hlediska jednak zásadního, jednak praktického.

Především naskytuje se otázka, zdali obec či snad stát — nebudiž prozatím v tom směru činěno rozdílu — dle povahy

Také *Bücher* ve svém stručném ale pozoruhodném spise: »Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde« praví, mluvě o pozemkové spekulaci: »Völlig beseitigen liesse sich dieses Krebsübel des städtischen Bauwesens, das mit seinem giftigen Hauche bis in die an der Spitze der Stadtverwaltung stehenden Körperschaften eindringt, nur dann, wenn der Grundbesitz und seine Bebauung, so weit es sich um die Neuanlagen von Strassen und Stadttheilen handelt, zur Gemeindesache würde. Ich halte die bestehenden Übelstände für so gross und schwer, dass ich zu ihrer Beseitigung gerade die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesammten, für Bauzwecke geeigneten Boden für gerechtfertigt halten würde... Das ist ein sehr weitgehender Vorschlag, der dem Bestehenden und Gewohnten schraff entgegentritt, und ich würde ihn gewiss nicht machen, wenn ich irgend eine Hoffnung hätte, dass es auf andere Weise besser werden könnte.« Sr. také *Schäffle*: Das gesellsch. System II., 555. Rovněž *Wagner* (Grundlegung II. 471, 506), zastává názor, že celá bytová otázka nejlépe souvisí se soukromým vlastnictvím k půdě, praví: »... alle Abhilfsmittel auch gegenüber der sogenannten Wohnungsnoth, welche nicht in erster Linie an eine tiefere Änderung des Grundeigentumsrechtes anknüpfen, nur Palliative sind« (na u. m. 508) a přimlouvá se za rozšíření práva vyvlastňovacího (na u. m. 511). Podobně *Pfersche* (na u. m. 336), *Hirsch*: Kommunale Wohnungspolitik (Die Neue Zeit, XIX., I.). O důsledcích soukromého vlastnického práva, dle nichž vlastníci i při nejnutnější potřebě bytové nemůže býti donucen, aby své pozemky k účelům stavby obytných domů, třeba za plnou náhradu, věnoval, sr. *Flesch* a *Zirndorfer* (na u. m. 279). Pokud se týká praxe, uznána jest zásada rozšíření vyvlastňovacího práva pro získávání pozemků k účelům bytovým v novém vyvlastňovacím zákoně badenském z 26./6 1899. (Sr. *Beck*: na u. m. 227.) V Rakousku celá otázka vyvlastňovací jest po stránce zákonodárné ve velmi nedokonalém stavu. Mimo příliš všeobecné ustanovení občanského zákona (§ 365) jest nehledíc k některým podřízenějším oborům upraveno vyvlastňování hlavně jen ve věcech železničních (zák. z 10./2. 1878 č. 30. ř. z.). Následkem toho jest dosti velká nejistota právní co do otázky důvodů pro vyvlastnění. Poněvadž pak praxe ve směru tom stojí spíše na stanovisku obmezujícím, nepokládá dle platného zákonodárství potřebu bytovou za takový důvod. Výjimky stanoveny jsou především z důvodů zdravotních jen v některých zákonech speciálních, jako na př. ve zmíněném již assanačním zákoně pražském z 11./2. 1893 č. 22. ř. z. Místo vyvlastňování k účelům bytovým navrhuje *Adickes* nucené scelování pozemků městských. (Týž, Čl. Stadterweiterungen v Conradově Handwörterbuch, 2. vyd., VI., 975, 976, pak »Anlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Stadterweiterung«, Archiv f. soc. Gesetzgeb. VI., 435, 446). Praktický pokus v tom směru stal se skutečně ve Frankfurtě n. M.

a účelu svého jsou vůbec k tomu povolány nabývatí nemovité půdy. O způsobilosti takové ovšem nikdo vážně nebude pochybovati a dějiny dosvědčují, že stát i obce od nejstarších dob vládly majetkem nemovitým, jak městským tak i zemědělským, a majetek ten z části aspoň dosud si zachovaly. Teprve individualistický názor světový zaujal namnoze zásadní nepřátelské stanovisko k nemovitému majetku státnímu, obecnímu i korporacímu. Avšak dnes dostavuje se vždy více přesvědčení, že ono stanovisko individualismu bylo apriorně jednostranné a že tam, kde skutečný vývoj bral se cestou jím naznačenou, vznikly tím pro finanční hospodářství států i obcí těžké škody. Dojista tedy nelze pokládati za zásadně nepřipustno, aby stát neb obce ve svém vlastnictví měly majetek nemovitý. Tím méně pak, má-li tento majetek nemovitý plniti nějaký úkol sociální.¹⁰⁷⁾

Ovšem zcela jiná jest otázka, má-li se díti získávání nemovitého majetku soukromého obcemi soustavně a napořád, tak aby v dohledné době co nejvíce pozemků v území určitého města stalo se majetkem obecním. Tomu, nehledíc k zásadním pochybnostem, zajisté i po stránce praktické stály by v cestě překážky těžko překonatelné.¹⁰⁸⁾ Tak již co do způsobu a možnosti, jakým by obec mohla majetku toho nabyti a ve svém vlastnictví soustřediti. Jak již podotčeno, nelze sice rozšíření práva vyvlastňovacího i na tyto obory se zřetelem k obecné důležitosti potřeby bytové zásadně odmítati, avšak za dnešních řádů právních nutno vyvlastňování považovati přece jen za prostředek výjimečný, nikoliv pravidelný. Vážnou pochybností by také bylo, jakým způsobem by obce zjednaly si ony značné prostředky, jichž k soustavnému zakupování nemovité půdy bylo by potřebí. Mimořádnou takovou potřebu hraditi by bylo nutno mimořádnými příjmy, tedy především úvěrem. Byl by to ovšem úvěr produktivní, jenž by neměl za následek zhoršení majetkového stavu obce, ježto naproti trvalému břemenu úrokovému byl by výnos získaných pozemků i nádeje na budoucí přírůstek jich hodnoty. Než veliké takové operace finanční vymykaly by se přece z normálních kolejí dnešního ko-

¹⁰⁷⁾ Sr. *Adickes*: Čl. *Stadterweiterungen*.

¹⁰⁸⁾ Tyto překážky oceňuje a proto komunalisování městské půdy nemovité neodporučuje zejména *Beck* (na u. m. 225).

munálního hospodářství a mohly by proto podobné dalekosáhlé pokusy podniknuty býti teprve po nejzralejší úvaze.

Naproti tomu jsou ovšem opět s druhé strany také vážné důvody pro podporování všech takových snah, majících za účel pokud možné rozmnožování obecního majetku nemovitého. Majetek obecní jest totiž nejučinnějším prostředkem, jakým čeleno býti může s úspěchem nezdravé spekulaci pozemkové a umělému zdražování půdy, zejména na městském obvodu. Kdyby půda ta, aneb aspoň značnější její část, nalézala se ve vlastnictví obecním, byla by soukromá spekulace s ní nemožna aneb aspoň velmi znesnadněna. Ceny pozemků nemohly by býti zvyšovány tím, že by nabídka jich uměle byla zdržována, ceny ty nepodléhaly by umělé ažiotáži; stavebníci nebyli by vypuzováni daleko za obvod městský, pokud v bližším okolí půdy ještě bylo by dostatek.¹⁰⁹⁾ Spekulaci, která dnes při rozšiřování měst hraje tak neblahou úlohu, daří se právě jen při svobodě smluvní v oboru podnikání soukromohospodářského.

Komunalisováním značnějších ploch půdy postavena by však byla i celá otázka rozšiřování měst na jiné základy. Dnes pouze prostředkem stavebních řádů a plánů polohy, ač-li vyhovují dostatečně zájmům veřejným, čehož také vždy nebývá, lze vykonávat do jisté míry veřejnoprávní vliv na způsob, jakým město se rozšiřuje, nové ulice a čtvrti povstávají atd. Hlavní podnět a vliv ve směru tom zůstaven však soukromé podnikavosti a spekulaci, jež má nepříznivý účinek nejen na poměry cenové, nýbrž i v jiných směrech často nevyhovuje prospěchu obecnému. Jest známo, jak nahodile a nesoustavně rozšiřují se namnoze veliká města na svém obvodu,¹¹⁰⁾ jak zanedbaný, spustlý, všem zdravotním a estetickým požadavkům příčící se bývá vzhled mnohých obcí předměstských. To jsou výsledky soukromopodnikatelského živlu při rozšiřování velkých měst, na něž správa veřejná dnes nemá žádného neb jen nedostatečného vlivu.

¹⁰⁹⁾ Tyto důvody byly hlavně podnětem k získávání nemovité půdy některými městy v Německu. Tak v Aschaffenburgu, Würzburgu, Kielu (*Beck*: na u. m. 198, 200). Pohřích obce samy někdy provádějí se svým nemovitým majetkem spekulaci a zvyšují cenu půdy. (Sr. *Hirsch*: na u. m. 213.)

¹¹⁰⁾ Sr. *Stübben*: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 116); pokud se týče Belgie *Ver Hees* (na u. m. 205).

Nebylo tomu tak vždy. Mezi vznikáním a rozšiřováním velkých měst dnes a v minulosti jest veliký rozdíl. Jest známo, že ve středním věku města byla zakládána i rozšiřována na rozkaz panovníků, dle soustavných jich plánů a za účinné jich podpory.¹¹¹⁾ Nemovitá půda v obvodě městském, pokud se ve vlastnictví vladařově vůbec se nenalézala, byla zakupována i vyvlastňována. Na to byla přenechávána stavebníkům buď zcela zdarma, aneb za nízkou uznávací činží za účelem vystavění obytných domů. K tomu jim opět zdarma neb za levné ceny opatřovány byly různé stavební hmoty (dříví, kámen, cihly, vápno) i zjednáván levný úvěr. Aneb byly obytné domy přímo z prostředků státních stavěny a soukromníkům buď prodávány neb pronajímány. Tak povstávala i rozšiřovala se věku středním i ještě novém veliká města, když při vzrůstu obyvatelstva počal sejeviti nedostatek obytných domů a stoupání nájemného.¹¹²⁾ Při tom rozšiřování měst dělo se dle určitých soustavných plánů. Byly stanoveny budoucí ulice, trhy, opevnění, chrámy atd. Ovšem dle tehdejších poměrů nebylo vždy šetřeno oněch zdravotních požadavků, jež dnes pokládáme za nezbytny, ulice byly mnohdy z důvodů strategických úzké a křivé, byty temné, schodisté úzká atd. Avšak co do prostrannosti a pohodlnosti místností a co do uměleckého zevnějšku domů mohla býti tato patricijská obydlí středověkých měst ještě dnes v mnohých směrech vzorem. Podnikání soukromé v oboru stavebním daleko nemělo onoho významu, jaký má dnes, rozšiřování měst a celý ruch stavební ovládn byl tehdy momenty veřejnopodnikatelskými.

¹¹¹⁾ V Německu, ve Švýcarsku i v Belgii byly na příklad udílány měšťanům podpory za účelem přeměňování domů dřevěných v kamené (Sr. Lois et documents relatifs aux habitations ouvrières. Brussel, 1890, *Brandts*: Korreferát na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 Spisy téhož spolku, sv. 98., 62, 63.)

¹¹²⁾ Nejzajímavěji docházela výrazu tato panovníční politika bytová v dějinách města Berlína. Již Velký Kurfiřt patentem z r. 1667 osvobodil nové domy od daní a břemen veřejnoprávních na 6, později 10 let. Stavebníci obdrželi zdarma dříví a za sníženou cenu kámen a vápno. Později dostali i 15% stavebních výloh nahrazeno. Bedřich Vilém I. zvýšil tyto prémie na 20% a více. Bedřich II. učinil další krok na této dráze tím, že počal sám stavěti obytné domy nákladem státním. Tak bylo vystavěno v různých částech Berlína soustavně přes 300 domů nákladem více než 1 mil. tolarů. Podobně i v jiných městech, zejména Postupimi (620 domů). Též Bedřich Vilém II. v činnosti této pokračoval, vystavěv v Berlíně přes 100 dalších domů. Také

Dnes vliv správy veřejné na rozšiřování měst a ruch stavební jest daleko nepatrnější a skrovnější, obmezuje se jen na často malomocné a nedostatečné provádění stavebních řádů. Vše zůstaveno podnikání soukromému a celá věc přesunuta ze sféry veřejnoprávní do soukromoprávní. Soukromopodnikatelský zisk, nikoliv zájem a prospěch obecný, jest hlavní vzpruhou celého ruchu stavebního. Není zde jednotného vyššího účelu, rozhodným jest jen hledisko soukromé výdělnosti. Tato rozhoduje o tom, kde se staví, jak se staví, proč se staví.

Odtud ta nesoustavnost v rozšiřování měst, rozestavěné a nedokončené ulice, neupravená náměstí, prázdné plochy, vrchy a jámy, ničení starých stinných zahrad, předměstí bez organické souvislosti s městem vnitřním, vysoké budovy vedle nízkých, tovární vedle obytných, vše bez ladu a skladu. Teprve dodatečně, když jest již pozdě, s nepoměrnými náklady a obětmi musí správa města napravovati, co bylo pokazeno, musí v tento chaos uváděti jakýsi soulad a účelnost, avšak snahy její tříští se pak zpravidla o přemrštěné soukromoprávní nároky vlastníků, kteří nemohou ovšem býti nijak nuceni vzdáti se práv svých nabytých ve prospěch obecný.

A jest ku podivu, jak římskoprávní recepcí právě na tomto poli hluboko pronikl individualistní názor soukromoprávní. I povinnosti povahy patrně veřejnoprávní, jako úprava, čištění, osvětlování ulic, udržování stok, užívání uličních pozemků atd. opírány byly o tituly soukromoprávní, vkládány jako reální břemena a služebnosti do pozemkových knih atd.

Dnes ovšem již i v tomto směru nastal obrat a proniká všude přesvědčení o nutném rozšíření práva veřejného v tomto i různých jiných oborech života společenského a hospodářského. Než obrat tento není ještě dostatečně mocný a setkává se mnohdy ještě s houževnatým odporem zastaralých předsudků. Zejména i v otázce komunálního nemovitého majetku stále ještě převládají ve správách obecních tendence obecnímu vlastnictví málo příznivé. Důležitost jeho

vyvlastnění ploch pozemkových k účelům stavebním obytných domů dělo se velmi zhusta a způsobem velmi rychlým a jednoduchým. I do nájemního poměru zasahoval stát, čele proti spekulaci zvyšování nájemného, jaké se dělo zejména při změně vlastnictví; z toho důvodu Bedřich II. zrušil staré právní ustanovení: »Kauf bricht Miethe.« (Sr. *O. Vogt*: na u. m. 166 násl.)

právě jakožto prostředku, jímž do budoucnosti zachovává se obci zisk ze stoupání renty pozemkové, nedochází dosud valného porozumění a spíše ještě někdy obce nemovitého majetku v dřívějších dobách získaného se dnes zbavují, než aby jej rozmnožovaly. Tak mnohdy pro okamžitý zisk vzdává se krátkozraká politika komunální trvalého a stoupajícího zdroje důchodového pro budoucnost.¹¹³⁾

Stanuli jsme déle u různých návrhů a prostředků, sledujících účel, aby zisk plynoucí ze stoupání městské renty pozemkové sveden byl v jiné řečiště, než kam obrací se dnes, totiž ve prospěch pospolité, a ptáme se nyní, jaký účinek by uskutečnění návrhů těch mělo na řešení otázky bytové.

A tu záhy nabudeme přesvědčení, že i kdyby ony nezasloužené soukromé zisky, plynoucí z přírůstku městské renty pozemkové, jež se stanoviska sociálně politického jeví se býti závadnými, různými oněmi návrhy byly odstraněny, neznamenaloby to pohřbívání ještě žádného rozhodného kroku ku rozřešení otázky bytové samé. Stoupající důchod pozemkový a přírůstek hodnoty městských pozemků by byl, dejme tomu, skutečně obrácen ve prospěch všeužitečný, po této stránce by tedy bezzáslužný zisk soukromých vlastníků půdy zmizel: leč stalo by se tím skutečně ukojování bytové potřeby snadnějším? Sotva asi. Neboť stoupání městské renty pozemkové by potrvало, ono by bylo obráceno pouze k jinému účelu, měla by z něho prospěch obec místo dnešních soukromých vlastníků. Ale poněvadž by při tom hodnota pozemků stoupala dále, stoupalo by i v budoucnosti nájemné z bytů výhodněji položených a otázka bytová, pokud byl kladen především důraz na levnost obytných místností, nepokročila by nikterak blíže ku svému ře-

¹¹³⁾ Z celého území městského nalézalo se v německých městech r. 1900 ve vlastnictví obecním dle *Webera* (na u. m. 179) procent:

Berlín	Drážďany	Mnichov	Stuttgart	Vratislav	Kolín n./R.	Norimberk
8·72	4·92	18·47	33·09	19·28	11·24	2·49
Hannover	Magdeburk	Charlottenburk	S. Kamenice	Altona	Essen	Barmen
37·29	24·20	3·29	17·21	12·40	6·27	1·79
Mannheim	Cáchy	Kiel	Poznaň	Krefeld	Kassel	Duisburk
30·56	41·50	27·26	7·85	4·13	18·72	16·81

Dle *Becka* (na u. m. 226) měla německá města r. 1897 ve svém vlastnictví nemovitě půdy arů:

Berlín	Frankfurt n/M.	Hannover	Mnichov	Lipsko	Strassburk	Vratislav
1,154.000	416.000	3,090.000	203.000	226.000	471.000	504.000

šení. S jedinou snad výjimkou, o níž ještě bude promluveno. Jinak ale všechny ty návrhy uváděné obyčejně v souvislosti s řešením otázky bytové, otázky té vlastně se netýkají. Jich cíl směřuje zcela jinak, ku odstranění bezzáslužných zisků plynoucích ze stoupání městské renty pozemkové. Je-li tedy hlavním účelem naším pátrati po prostředcích, vedoucích ku řešení otázky bytové, vidíme, že touto cestou výsledku nedosáhneme, že ona vede snad směrem zdánlivě souběžným, ale konečný cíl její že jest zcela jiný, než onen, ku kterému chceme dospěti.

Nezbývá tedy než ohlédnouti se po cestě jiné, blíže k cíli vedoucí. A tato cesta bude právě záležitosti v hledání odpovědi k oné prvé otázce na počátku tohoto oddílu položené, totiž možnosti a s jakým výsledkem domáhati se přímého obmezení stoupající hodnoty bytů a pozemků městských, pokud docházejí výrazu ve vysokém nájemném.

Tato otázka vede nás ovšem opět na pole cenové, ježto nájemné, jak bylo ukázáno, není nic jiného, než cena za užívání přebytků sloužících k ukojování potřeby bytové.

O nějakém přímém zásahu moci veřejné co do určování ceny bytové a tedy výše nájemného dnes ovšem vážně mluvit nelze. Při utváření se výše nájemného platí naprostá a úplná svoboda smluvní. Výše ona jest výslednicí volných hospodářských sil na straně poptavačů i nabízečů, tak jako v jiných oborech obchodového hospodářství. Není pochyby, že svoboda smluvní, právě jako soukromé vlastnictví, jest jedním ze stěžejných kamenů platného řádu hospodářského a společenského a že kámen takový nelze libovolně odstraniti, aniž by nebezpečí, že celá stará stavba dnešní kulturní společnosti neobdrží povážlivé trhliny.

Tím nebudiž řečeno, že svoboda smluvní jest něčím naprosto posvátným, čeho právní řád vůbec by se nesměl dotknouti. Vždyť známy jsou ze svobody smluvní četné a závažné výjimky. Tak obmezení smlouvy úrokové zákazy lichevními, obmezení svobodné smlouvy pracovní ochranným zákonodárstvím dělnickým, obmezení svobody koaliční atd.

A pátráme-li po důvodech těchto výjimek z všeobecně platné zásady svobodosmluvní, vidíme, že diktovány jsou zájmem veřejným. Vybočuje-li svoboda smluvní ve výhonky, které se stanoviska obecného prospěchu stávají se povážlivými, má-li zejména za ná-

sledek využitkování hospodářské převahy na úkor slabších a následkem toho sociální škody v zápětí, nutno svobodu tu přiměřeným způsobem obmeziti

Na poli cenovém se ovšem s přímým obmezováním svobody smluvní nesetkáváme, nechceme-li sem počítati maximalní taxy stanovené úředně pro drobný prodej statků tvořících předměty denní spotřeby, o jakých se rakouský řád živnostenský zmiňuje.¹¹⁴⁾ Ustanovení tato jsou však málo praktická, poněvadž se vlastně přiči celému duchu platného řádu hospodářského a chtějí autoritativně regulovati ceny jen v prodeji drobném, ponechávající naproti tomu volné tvoření cen ve velkém, přes to, že ceny v drobném od cen ve velkém až na jisté úchyly vždy jsou závisly. Tento příklad tedy úmyslně opomíjíme, ačkoliv jest zajisté významno, že i v době rozkvětu hospodářského liberalismu, jehož plodem rakouský živnostenský řád z roku 1859 bez odporu byl, nebylo váháno učiniti tak zásadní průlom do cenové volnosti smluvní.

Avšak i jinak, ovšem jen nepřímou, cenová svoboda smluvní dnes skutečně jest obmezována. Tak uvedeným již zákazem lichevním, zákony o splátkových prodejkách, o nekalé soutěži, zásahem státní správy v sazební politiku podniků dopravních, zejména pak v různých návrzích na veřejnoprávní úpravu otázky kartelové. Neboť záleží-li podstata kartelů v úmluvách producentů, jimiž obmezují soutěž za účelem úpravy cen, pak jakýkoliv zásah moci veřejné v tyto úmluvy má nepřímou vliv i na ceny. V tomto zásahu lze právě spatřovati čelení živlu monopolovému v každém kartelu stajenému.

Není také pochybnosti, že naproti každému monopolu má stát jistý sociálně politický úkol, záležející v ochraně spotřebitelstva před vykořisťováním. Kdežto stát na jedné straně právní monopoly přímo tvoří, jako při ochraně průmyslového autorství, při výhradných koncessích, tím, že za určitých podmínek zabez-

¹¹⁴⁾ Sr. § 51. živnostenského řádu z 20. prosince 1859, č. 227 ř. z.: „Für den Kleinverkauf von Artikeln, die zu den notwendigsten Bedürfnissen des täglichen Unterhaltes gehören, dann für die Rauchfangkehrer-, Kanalarbeiter-, Abdecker-, Transport- und Platzdienstgewerbe können Maximaltarife festgesetzt werden. Solche Tarife werden über Antrag der Gemeindevertretung und nach Einvernehmung der Handels- und Gewerbekammer und der betreffenden Genossenschaften unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse von der politischen Landesbehörde festgestellt und haben nur für das Gebiet der betreffenden Gemeinde bis auf Widerruf Geltung.“

pečuje rentu přednostní, jest s druhé strany opět jeho povinností tam, kde renta taková nemá povahy individuální odměny za zvláštní zásluhu, nýbrž jest ziskem nahodilým, stanoviti meze co do času i míry, aby renta ta na úkor prospěchu obecného nerostla do nekonečna.

Také při cenách nájemných připadá, jak bylo ukázáno, vynikající úloha živlu monopolovému, také zde jedná se o bezzásluhnou přednostní rentu vlastníků městských pozemků. Se zřetelem k spotřebitelstvu, to jest všech, již odkázáni jsou ve velkých městech v nájmu bydleti, a k nimž přísluší valná většina obyvatelstva velkoměstského, jedná se pak o zájem dojista velmi důležitý. Potřeba bytová jest, jak již bylo zdůrazněno, v našich poměrech potřebou existenčně nutnou a každé znesnadňování jejího úkoje má v zápětí velmi nepříznivé účinky sociální. A hlavní příčina tohoto znesnadňování leží právě ve vysokém a stále stoupajícím nájemném. Mezi vlastníkem obytného domu jakožto pronajímatelem a mezi nájemníky vzniká spor zájmový, spor cenový, v němž vítězí hospodářsky silnější a tím, při převládající poptávce po příbytích, bývá zpravidla pronajímatel a nikoliv nájemník. Proto by nemohlo býti zásadní námitky proti požadavku, aby i na tomto poli veřejná moc zasáhla v neobmezenost svobody smluvní, o kteréž otázce bude ještě později příležitost blíže pojednat.

Avšak od zásadního uznání tohoto požadavku ku praktickému jeho provedení jest ovšem daleká cesta, zejména pak přímé působení moci veřejné na bytové ceny nájemní jest nemožné a každý takový pokus zabíhal by v říši utopie.¹¹⁵⁾ Neboť o co by se při tom mohlo jednati? O snížení dosavadního vysokého nájemného tlakem moci veřejné, aneb aspoň o zachování dosavadní výše nájemného a zamezení jeho budoucího stoupání. Tedy o jakési ustálení cen nájemných dosavadních, takže při domech již zbudovaných

¹¹⁵⁾ Přes to návrhy takové dosti často se vyskytovaly. Sr. kp. citovaný anonymní spis: »Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Mietzinse der Häuser in Wien und über die Mittel, beide zu beschränken« (45). Též *Wagner* (na u. m. 504) má za to, že nějaké jednotanné regulování nájemného by bylo větším zásahem v dnešní řád právní či hospodářský, než samo odstranění ~~soukromého~~ vlastnictví k pozemkům městským. Jiný, daleko reálnější cíl ovšem sleduje návrh v anglickém parlamentě podaný, aby dle obdoby pachtovních zákonů irských zvláštními rozhodčími soudy »Fair Rent Courts« příliš vysoké nájemné mohlo býti sníženo. (Sr. *Bernstein* na n. m. 642.)

a pronajatých by nájemné to nesmělo býti zvyšováno, resp. zvýšení takové by prohlášeno bylo právně bezúčinným, při nových domech pak že stanoveny by byly přímo taxy nájemné. Ku stanovení takových tax bylo by třeba vzíti za základ jednak stavební náklad, jednak přítomnou hodnotu pozemku, jednak také zřetel ku kvotě udržovací a umořovací. To by předpokládalo opět rozsáhlý odhadovací aparát za účelem zjištění hodnoty všech pozemků stavebních v každé katastrální obci aneb aspoň ve větších městech.

Vážné námitky tu jsou na snadě. Především by zavedení takových tax nájemných hluboce zařezávalo do dnešních názorů právních a hospodářských a také značná nákladnost technického provedení nemohla by býti podceňována. Než jest ještě vážnější důvod, pro který každé takové sebe přísnější opatření by postrádalo praktických účinků. Týž důvod, pro který bezúčinnými zůstaly církevní zákazy úrokové, pro který nebyly zachovávány merkantilistické zápovědi vývozu drahých kovů, proč nelze žádným zákonným opatřením zastaviti klesání znehodnocené měny, klesá-li cena kovu, jenž jest jejím základem, proč nelze při dvojité měně zabrániti uchylkám od zákonné relace, proč nelze zákonem dekretovatí zmizení ažia, proč nelze taxami zmírniti všeobecnou drahotu, zameziti přesunování břemene daňového atd. Zkušenost ukazuje, že všechna taková zákonodárná opatření, sebe přísněji prováděná a ostrými sankcemi opatřená, nesetkala se nikdy s výsledkem, neboť život hospodářský přes všechna taková opatření přechází železným krokem k dennímu pořádku. Všechny takové předpisy byly, jsou a budou vždy obcházeny.

Tak by dělo se též s taxami nájemnými. Jako nelze žádným zákonem stanoviti, že dva statky různé užitečnosti, vzácnosti a nestejného hospodářského významu, mají stejnou hodnotu, právě tak nelze autoritativně vyměřiti stejnou výši nájemného z dvou bytů různé polohy. I kdyby pokus takový se stal, zůstal by marným. Byt ve výhodnější poloze přes to měl by skutečně hodnotu mnohem vyšší, než byt v poloze méně výhodné. Kdyby z obou takových bytů následkem nějakého autoritativního předpisu bylo nutno vybírati a platiti nájemné ve stejné výši, byla by poptávka po výhodněji položeném, ale při tom stejně drahém bytu zajisté daleko živější než poptávka po bytu druhém, méně výhodném.

Poněvadž pak poptavači nemohli by vyšším podáním docílití, aby poptávka jich setkala se s výsledkem, snažili by se jiným nejrůznějším způsobem, tedy jinými výhodami majetkovými pohnouti vlastníka k tomu, aby poptávku jich uspokojil. Zákon takový by se krátce obcházel a možnost tohoto obcházení jest tak rozmanita, že ani nejpestřejší zákonodárně technická kasuistika by ji nevystihla a jí nezabránila. Požadavek nějakého zákonného stabilisování výše nájemného a tudíž i výnosnosti městských pozemků jest tedy v praxi neproveditelný a neproveditelným také zůstane. Vyšší výnosnost městských pozemků výhodněji položených jest, jak bylo ukázáno, prostě výrazem vyšší jich hodnoty. Avšak hodnota jest, jak známo, ekonomická kategorie od norem právních neodvislá a žádná právní norma nemůže na jev kategorie ekonomické vykonávati podstatný a trvalý vliv. Podobně jest při každém faktickém monopolu. Kdežto právní monopol sám jest produktem dané právní normy a jeho působnost a trvání od ní závisí, vymyká se naopak monopol faktický jakémukoliv vlivu právnímu. Pouze jevy kategorie historicko právní mohou býti modifikovány, po případě i zcela odstraněny, určitou změnou právního řádu. Ekonomické kategorie jsou však onou žulou, v kterou se tříští všechny zákonodárné snahy a pokusy, a která nehybně zůstane vždy trčeti ve všech i sebe pronikavějších převratech a změnách řádu právního a společenského. V tomto směru podobají se opravdu jevy ekonomické kategorie jevům přírodním, jež řídí se věčnými a nezměnitelnými zákony a naproti nimž všechny projevy lidské činnosti na poli norem právních jsou naprosto bezmocny.

Než v jednom směru, třeba ovšem způsobem nepřímým, jest přece vliv veřejné správy na ceny nájemné myslitelný. Totiž tehdy, kdyby správa veřejná přímým zásahem svým sama starala se o ukojování bytové potřeby obyvatelstva, čili určitě řečeno, kdyby stát neb obce samy zřizovaly budovy, určené k účelům obytným. Hned na prvý ráz ovšem vyskytne se námitka táž, která čelila již proti nabývání nemovitého majetku se strany státu a obcí. Třeba potřeba bytová byla jednou z potřeb nejvšeobecnějších a nejnutnějších, sotva lze za dnešních názorů a platných řádů společenských považovati úkol státu resp. obcí v tomto směru za tak dalekojdoucí. Jinak by důsledně možno bylo klásti stejné požadavky i v příčině jiných důležitých potřeb lidských. Tedy v této vše-

obecnosti, zejména pokud by státu neb obcím mělo býti přiznáno výhradné právo ku zřizování obytných domů s vyloučením všeho podnikání soukromého na tomto poli, požadavek takový sotva byl by s dnešním řádem hospodářským slučitelný i uskutečnitelný.

S druhé strany však nelze uzavřítí očí před skutečností, že ani svépomoc ani podnikání soukromé za dnešních poměrů k dokonalemu ukojování potřeby bytové ve velkých městech skutečně nevystačuje.¹¹⁶⁾ Při tom se v dnešním způsobu tohoto ukojování

¹¹⁶⁾ Že by zásadou laissez faire při řešení otázky bytové se vystačilo, lze dnes již pokládati celkem za překonané stanovisko. Nebylo tomu však tak vždy. Ještě na IX. národohospodářském sjezdu v Hamburce r. 1867 pravil koreferent *Timmermann*: »Wenn man aber sagt, die Wohnungen sind zu theuer, so verbreitet man die falsche Ansicht, als ob es in der Wahl des Staates oder sonst Jemanden läge den Leuten bessere Wohnungen zu verschaffen, als sie sich verdienen. Es ist Pflicht den Arbeitern die Überzeugung beizubringen, dass sie keine bessere Wohnung haben können, als sie sich für ihr Geld herzustellen in der Lage sind. Dann aber gibt es keine Wohnungsfrage mehr und ist die Resolution gerechtfertigt, wonach die Herstellung von Wohnungen aller Sorten der Privatspekulation überlassen werden solle.« Také vídeňská obec zaujala ještě r. 1866 naproti bytové otázce stanovisko passivně záporné (Sr. *Felder*: Gemeindeverwaltung von Wien 1871/3, 461). Podobně berlínský magistrát v přípisu z 23./10. 1871 citovaném *Englem* (na u. m. 40): »Es muss jedoch ein directes Eingreifen der Behörden in die wirtschaftliche Bewegung unbedingt vermieden werden, vielmehr muss es der Privatspekulation unter allen Umständen überlassen bleiben, die Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen; denn eine unmittelbare Betheiligung von Staats- oder Communalbehörden an der Bauthätigkeit könnte zu den bedenklichsten Consequenzen führen.« Sr. také nyní ještě *Pohle*: »Der Wohnungsmarkt unter der Herrschaft der privaten Bauspekulation« (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, VII.).

Naproti tomu opačný a dnes převládající názor o nutnosti veřejno-právního zásahu v řešení otázky bytové již velmi důrazně hájil bývalý vrchní purkmistr frankfurtský a pozdější pruský finanční ministr *Miquel*, jenž v úvodě k publikaci spolku pro soc. pol. »Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Grossstädten« (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30.) praví, že došel k přesvědčení, »dass die auf sich selbst angewiesene Privatthätigkeit auf diesem Gebiete allein nicht genügt, dass auch die einzelne Gemeinde, selbst wenn sie den guten Willen hat, zwar Vieles, aber nicht Ausreichendes leisten kann und dass endlich die Hülfe der Gesetzgebung in Deutschland ebenso wenig, wie in England und Frankreich dies der Fall war, entbehrlich ist. Nach meiner persönlichen Ansicht bedürfen auch wir dringend eines Reichsgesetzes über das ungesunde Wohnen.« Podobně *Bernstein* (na u. m. 627), jenž praví: »Dass in Bezug auf das Wohnungswesen die Manchesterpolitik gewogen und zu leicht befunden ist, bedarf keines besonderen Be-

jeví takové nedostatky a poruchy, že nabývají rázu neblahého zjevu sociálního, zejména ve velkých městech. Tam opravdu otázku bytovou soukromým počinem súčasněných odstraniti se nepodařilo, i není pochyby, že jako v jiných oborech života hospodářského (ku př. v některých oborech úvěrnictví, dopravnictví, pojišťování atd.) i tu nastává povinnost moci veřejné počinu se uchopiti. Jednalo by se o to aspoň subsidiárně v akci zasáhnouti a mezery dnešní soukromopodnikatelské činnosti co do ukojování potřeby bytové vyplniti.

weises. Freie Konkurrenz und Angebot und Nachfrage sind gegen eine Reihe von Übelständen ohnmächtig. An unternehmungslustigen Baumeistern fehlt es durchaus nicht, die spekulative Bauthätigkeit rastet ganz und gar nicht. Aber sie schafft oft nur neue Übel statt die alten zu beseitigen. Wohnungsnoth und leer stehende Wohnungen finden sich überall neben einander. Es werden nicht zu wenige Wohnungen gebaut, es werden aber zu wenig Wohnungen für die Klassen von Mietern gebaut, die am meisten unter der Wohnungsnoth leiden. Was die private Unternehmerrthätigkeit in dieser Hinsicht leistet, schafft entweder zu theuere oder zu schlechte Wohnungen.« Také *Schmoller* projevuje názor (na u. m. 349), že otázka bytová sama sebou rozřešení nedojde a že zejména zvýšením mzdy se tak nestane. Neboť objevuje se, že nouze bytová právě tam bývá největší, kde mzdy jsou nejvyšší. »Die Phrase vom Egoismus und vom Selbstinteresse der Betheiligten, das stets am besten für jeden zu sorgen wisse, zeigt sich hier — eben als Phrase« (351). Také *Philippovich* (Wiener Wohnungsverhältnisse 242) praví, mluvě o ponechání volného běhu věcí v otázce bytové: »Darnach wird die Wohnungsfrage bloß als Frage des Einkommens und der Freiheit des Konsums betrachtet. Das Angebot würde sich hier, wie in allen anderen Fällen der Waarenproduktion, schon nach der Nachfrage richten, also steigen und sich qualitativ verbessern, wenn das Bedürfnis und die Zahlungsfähigkeit wächst. Dass Angebot auch Nachfrage hier unter dem Einflusse nicht nur der individuellen Vermögens-, Einkommenverhältnisse und Willensentschlüssungen, sondern und unter dem eines lokalen Monopols seitens der Grundbesitzer, einer örtlichen Gebundenheit seitens der Mieter, unter dem der kommunalen Ordnung des Verkehrswesens, der Bauordnungen, der Sanitäts- und Feuerpolizei, der Steuerverhältnisse, des Mietrechtes stehen, das wurde übersehen oder nicht berücksichtigt« ... »Vor dem Optimismus ist zu warnen, der nach Vorzeichnung der technischen und rechtlichen Grundlinien alles glaubt der Privatthätigkeit überlassen zu dürfen« (256) ... »Wer auf dem Standpunkte steht, dass die jeweilige Höhe des Einkommens der Arbeiter auf naturgesetzlicher Nothwendigkeit beruhe, wird gegen die Wirksamkeit einer den Wohnungskonsum vertheuerenden Massregel Bedenken haben müssen. Aber sie werden sich nicht aufrecht erhalten lassen, so wenig wie die gleichen Bedenken, welche gegen die Arbeitsschutzgesetze, gegen das Verbot der Kinder-

Ale ovšem provedení věci potkává se opět s praktickými nesnázemi. Především by nutno bylo opět i tu, aby stát neb obce získaly dostatečného nemovitého majetku v území městském, aby požadavkům v tomto směru kladeným mohly vyhovovati. Než jest otázka, kdyby stát neb obce skutečně značnější plochy pozemků městských nabyly, jakým způsobem k účelům bytovým by s nimi měly naložiti. Měly-li by totiž domy obytné samy zřizovati a ve své správě vésti, či podržeti si jen pouhé vlastnictví pozemků a zůstaviti činnost stavební podnikání soukromému? Toto poslední by dojista lépe se zamlouvalo, kdyby v cestě nestály překážky právní i faktické. Překážky právní spočívají u nás v důsledcích nemovitého práva vlastnického, jež neuznává odděleného vlastnictví k inaeifikátu od vlastnictví k půdě samotné a nepřipouští tudíž samostatného obtížení inaeifikátu právy věcnými. Bylo by třeba použití staré právní instituce superficies, jak to skutečně učinil nový německý zákon občanský v t. zv. dědičném právu stavebním (»Erbbaurecht«), jímž připouští se samostatné, od pozemku oddělené v zástavu dání i zcizení budovy.¹¹⁷⁾

arbeit, der Frauenarbeit in bestimmten Gewerben, gegen die gesetzliche Minderung der Arbeitszeit, gegen die gesetzliche Festlegung der Sonn- und Feiertagsruhe erhoben worden sind« (257). Podobně ostatně již *Sax* (na u. m. 185.), *Albrecht* (»Für uns, wie für die meisten, die sich mit dieser Frage eingehend beschäftigt haben, steht fest, dass ohne eine gründliche Änderung der staatlichen Wohnungspolitik und ohne ein thatkräftiges Eingreifen der Gemeinden, zu dem ja erfreulicherweise bereits die Ansätze vorhanden sind, die Wohnungsfrage ungelöst bleiben wird.« na u. m. 35), *Brandts* (»Auf dem Wege des absolut freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte wird die Wohnungsfrage nicht gelöst werden, sonst müsste sie längst gelöst sein« ... »man immer mehr zur Einsicht kommt, dass das freie Walten der Speculation in der Wohnungsfrage nicht zum guten Ende führen kann, dass vielmehr positive öffentliche Einrichtungen vom Staate oder Kommunalverbänden erforderlich sind« na u. m. 98, 155), *Mangoldt*: Die Erstellung kleiner Wohnungen in Deutschland und ihre Reform durch öffentliches Eingreifen (Soč. Praxis XI., 818), *Zweigert* (na u. m. 51), *Adickes* (Stadterweiterungen 969), jenž praví: »... es bedarf der erforderlichen öffentlich rechtlichen Bestimmungen um diesen Widerstreit zwischen den Interessen der Grundeigenthümer und denen der gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung, so weit das öffentliche Interesse es erfordert, auszugleichen.«

¹¹⁷⁾ Sr. německý občanský zákon z 18./8. 1896:

§ 1012: Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und ver-

Anebo by k tomu účelu sloužit musilo aspoň dlouholeté právo nájemní, jaké jest obvyklo v Anglii (leaseholde system), kde vlastník půdy pronajímá tuto na dobu 99 let k libovolnému používání. Podnikatel vystaví na najatém pozemku obytný dům, jež pronajímá, a po uplynutí 99 let odevzdá on neb jeho nástupce pozemek vlastníku zpět. Doba nájemní ovšem musí trvati tak dlouho, aby stavební hodnota domu během jejím byla zcela umořena, tedy dojista déle než věk lidský.¹¹⁸⁾ To má různé vady. Provedení stavby bývá chatrné a nedůkladné, ježto stavebník nemá žádného zájmu na tom, aby trvanlivost stavby převyšovala dobu nájemní.

erbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

§ 1013: Das Erbbaurecht kann auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Theiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerkes Vortheil bietet.

§ 1014: Die Beschränkung des Erbbaurechtes auf einen Theil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

§ 1015: Die zur Bestellung des Erbbaurechtes nach § 873 erforderliche Einigung des Eigenthümers und des Erwerbers muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Theile vor dem Grundbuchsamt erklärt werden.

§ 1016: Das Erbbaurecht erlischt nicht dadurch, dass das Bauwerk untergeht.

§ 1017: Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften. Die für den Erwerb des Eigenthums und die Ansprüche aus dem Eigenthume geltenden Vorschriften finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung.

Horlivými přímluvčými využitkování této instituce právní k účelům zřizování obytných domů jsou zejména *Adickes* (Stadterweiterungen, 977), *Damaschke* (na u. m. 65), *Oertmann*, *Sohm*, *Eschenbach*: Die sociale Bedeutung des Erbbaurechtes. Sr. také *Wagner* (Čl. Grundbesitz v Conradově Handwörterbuch IV., 124, 125). Naproti tomu různé námitky pronášejí *Feig*: Erbbaurecht und städtische Wohnungspolitik (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, VI.), *Grünberg*: Bauten auf fremdem Grund, ein Beitrag zur Würdigung des Erbbaurechtes. Prakticky pokusila se o řešení bytové otázky pomocí této právní instituce města Frankfurt, Lipsko, Mannheim, Halle. V Rakousku podal návrh na zavedení dědičného práva stavebního svého času na dolnorakouském sněmu Philippovich.

¹¹⁸⁾ Jinou variaci navrhuje *Mangoldt* (»Neuere Materialien zur Wohnungsfrage« 77) instituci tak zv. »Bauleihe«. Vlastnictví má přejíti na kupce, místo kupní ceny má býti však odváděna vykupitelná, s rostoucí hodnotou pozemku stoupající renta a na pozemek samý má býti vložen závazek, že nájemné nesmí určitou hranici překročiti. Sr. také *Wagner*: Die Thätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete.

Tím trpí solidnost, pohodlnost i úhlednost budov. Vedle toho pozbývá vlastník na celou nájemní dobu všeho vlivu disposičního, takže nemůže zabránit vykořisťování bytovému, nájemcem prováděnému.¹¹⁹⁾ Nelze tedy, jak ostatně příklad Anglie ukazuje, na této cestě oddati se přepjatým nadějím v rozřešení problému.¹²⁰⁾ Nějaká pak obmezení neb podmínky, jež by si snad obec při prodeji pozemků vyhradila, a jež by měla za účel dokonalejší ukojení potřeby bytové, na př. závazek kupujícího, aby zřizoval jen byty malé a levné, jsou s hlediska právně technického velmi těžko proveditelná.

Zbývá následkem toho jen cesta, aby stát neb obce tím způsobem subsidiárně přispívaly k ukojování bytové potřeby velkoměstského obyvatelstva, že by samy, vedle soukromých podnikatelů, ujal se zřizování obytných domů na svých pozemcích, že samy by domy ty pronajímaly a vedly také jich správu. Pochybnosti o způsobilosti státu neb obcí k tomuto úkolu nelze zajisté podceňovati,¹²¹⁾ ale do jisté míry aspoň lze je zaplašiti zkušenostmi

¹¹⁹⁾ Sr. *Bernstein* (na u. m. 626).

¹²⁰⁾ Obtíže ty také oceňuje *Wagner* (*Grundlegung* II., 498). Nájem krátkodobý z přirozených příčin byl by nemožný, nájem dlouhodobý měl by však v zápětí tytéž stinné stránky, jež se jeví dnes, jenže ze stoupání městské renty pozemkové by měl zisk nájemce. Také bylo by však nutno přiznati mu nárok na odškodnění za provedené meliorace.

¹²¹⁾ Zásadní námitky proti tomuto způsobu řešení otázky bytové pronášejí *Raffalovich* (na u. m. 38), *Reitzenstein* (Jednání sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886, Spisy téhož spolku sv. 33., 32). *Beutler* (*Die sozialen Aufgaben der deutschen Städte*, 113, 116) jest jen ve výjimečných případech proto, aby obce samy obytné domy zřizovaly. Také *Schmoller* v rozpravě na sjezdě spolku pro soc. pol. r. 1886 vyslovil se proti tomu, aby stát neb obce zřizovaly obytné domy, avšak přimlouval se za to, aby tak činily společnosti akciové. (»Der Hausbesitz in den grossen Städten ist nach meiner Empfindung gar kein Geschäft für den Staat oder die Gemeinde, aber ebensowenig ein Geschäft für einzelne kleine Leute, er ist ein Geschäft, das am besten nur ganz im grossen und geschäftsmässig betrieben werden kann, ein Geschäft für gut geleitete Aktiengesellschaften, hauptsächlich für humanitär geleitete Aktiengesellschaften.« Spisy spolku pro sociální politiku sv. 33., 20.) Podobně *Isjž.*: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage, na u. m. 357. Naproti tomu pro stavbu domů dělnických státem, obcemi atd. vyslovil se *Philippovich* (*Wiener Wohnungsverhältnisse* 258): »Staat, Land, Gemeinde, Stiftungen und öffentliche Fonds müssen in die Bauthätigkeit eingreifen und zwar nicht einmal und gelegentlich, sondern planmässig und

v tomto směru již získatelnými. Stát i obce již dnes zhusta zřizují budovy pro své úřady, školy, vojenské účely, ústavy, třeba užívají k tomu soukromých podnikatelů, aniž by to působilo jakých nesnází. Naopak stát i obec, jakožto stavebník, má zajisté mnohem spíše příležitost opatřit si pro práce ty odborné technické síly dozorců, než nějaký soukromník, který sám odborníkem není. Není také nijak prokázáno, že by stát neb obec stavěly nevýhodněji neb méně dokonale, než soukromý podnikatel. Spíše bude zde vždy záruka větší důkladnosti, přesnějšího zachovávání předpisů stavebních a zdravotních, příkazů estetických a ani otázka nákladů stavebních, zejména když by stavby takové prováděny byly ve větším rozsahu, nebyla by dojísta nepříznivější než při stavbách soukromých.¹²²⁾

Není-li proti zřizování a stavbě domů obytných státem neb obcemi podstatných technických námitek, bude jich tím méně proti spravování, udržování a pronajímání domů takových. Správa obytného domu jest zajisté výkon jednoduchý a šablonovitý, nevyžadující žádné zvláštní osobní činnosti, žádného velkého důvtipu, uvažování a rychlého rozhodování, žádných zvláštních vlastností podnikatelských, ani velkého rizika. Často vlastník sám ani domu svého nespravuje, v něm nebydlí, oň se valně nestará, nýbrž přenechává všechny tyto věci cizím lidem, v postavení druhdy zcela podřízeném (domovníkům a pod.), aniž by to věci samé bylo na újmu. Mnoho domů náleží také korporacím a právníckým osobám,

dauernd«. Podobně *Reichesberg*: Die Arbeiterwohnungsfrage und die Vorschläge zu ihrer Lösung. Také *Schäffle* (na u. m. II., 555) jest pro zřizování a udržování některých druhů budov obcemi. (»Für den Communalbesitz würde sich besonders die Haltung einer Reihe von Geschäfts- und von Handels-Mietlokalen, Mietfeuerstellen, Miettriebskräften eignen; die steigende Grundrente hieraus wäre eine ganz natürliche communale Einkommensquelle, und gerade da, wo das Monopol am leichtesten wucherisch angewendet wird, träte nun die Körperschaft als eine sittlich verantwortliche Vermieterin auf.«) Naproti tomu ovšem vyslovuje se proti výhradnému kommunalisování městské půdy a proti jakémukoliv »bytovému almužnictví« (na u. m. 555, 556).

¹²²⁾ O možnosti staveb veřejnými korporacemi po stránce technické sr. také *Wagner* (Grundlegung II., 496). Ovšem ani on nepodceňuje některých obtíží s prováděním staveb takových a zejména jich pronajímáním spojených (501, 503), ale odpověď k otázce této jest po jeho mínění »diskutabel und wenigstens nicht ohne Weiteres verneinend« (505).

jež mohou je spravovati jen svými zástupci a děje se tak bez jakékoli závady.

Nelze tudíž pochybovati, že i správa domů ve vlastnictví státu neb obcí se nalézajících může býti zcela snadno a řádně obstarávána, jak se to ostatně již nyní v četných případech děje. Vždyť stát i obce mají dnes i jiné hospodářské podniky, jichž provozování jest daleko nesnadnější, složitější a riskantnější. Lze poukázati jen k státním monopolům, podnikům horním, železničním, úvěrním, pojišťovacím, k obecním plynárnám, elektrárnám, spořitelnám atd.

Za to by v četných jiných směrech veřejná správa obytných domů dojista předčila správu soukromou. Ona by mnohem dokonaleji vyhovovala různým požadavkům zdravotním, mnohem spíše postarala by se o to, aby byty byly světlé, vzdušné, prostorné, čisté, pohodlné, aby domovní řády byly zachovávány, aby příslušenství bytů, jako koupelny, záchody, sklepy, půdy, prádelny odpovídaly skutečné potřebě.

Ovšem při tom všem, jako při každém sociálně politickém úkolu vůbec, dlužno míti na mysli onen veřejnoprávní organism, jenž má býti nositelem politiky sociální, zde tedy obec, v jeho abstraktním, ideálním poslání. Pak také odpadnou ony námitky, které dnes, kdy pohřbchu velmi často správa a složení obcí tomuto ideálnímu požadavku málo vyhovuje, akci v tomto směru valně stěžují.¹²³⁾ Tak námitka příliš drahé správy obecní, zneužívání moci stran v obecní správě vládnoucích, ohrožení neodvislosti nájemníků atd.

¹²³⁾ O nedostatečném porozumění obcí v tom směru praví *Eberstadt* (Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes, seine Vorgeschichte und seine Bedeutung, Archiv f. soc. Gesetzgebung, XIX., 179): »Der weite Komplex von verwaltungsmässigen Massnahmen, den wir unter der städtischen Bodenpolitik verstehen, hat in den meisten preussischen Grosstädten einer kleinen Minderheit ausserordentliche Vortheile gebracht, für die Gesamtbevölkerung dagegen schlechte Zustände herbeigeführt, wobei die politischen und wirtschaftlichen Schäden unendlich schwerer wiegen, als die zunächst am meisten beachteten hygienischen Nachtheile. Im Interesse unseres gesamten politischen und öffentlichen Lebens ist es nicht genug zu beklagen, dass die Selbstverwaltung auf diesem wichtigsten Gebiet versagt hat und dass unter ihrer Geschäftsführung die heute herrschenden traurigen Bodenverhältnisse in den meisten preussischen Grosstädten entstanden sind.«

Než zbývá ještě jedna vážná překážka, která jakoukoli soutěž korporací veřejných, zejména státu a obcí, na poli tomto velice znesnadňuje. Jest to soukromý zájem vlastníků městských domů obytných. Tento soukromý zájem byl by ovšem soutěží státu neb obcí ve zřizování a pronajímání domů k účelům bydlení dotčen. Důchod soukromých vlastníků domů má právě původ a základ svůj v dnešní vysoké městské rentě pozemkové, ve vysoké výnosnosti domů, jíž se řídí jich hodnota. U některých vlastníků jest to nezasloužený přírůstek hodnotný, u jiných, kteří nabyli vlastnictví domovního teprve později, na základě již vysokých cen nájemných, nikoliv. Všichni ale cítí se v držbě dosavadních svých důchodů ohroženi, jakmile se jedná o nějaký návrh, směřující ku snížení městské renty pozemkové a vysokých cen nájemných. Odtud prýští skrytý i zevní odpor, jenž vychází ve všech městech z kruhů vlastníků domů proti jakékoli hlubší snaze reformní v oboru otázky bytové.¹²⁴⁾ Tento odpor má pak tím větší váhu, ježto vychází z kruhů velmi pevně organisovaných v místních spolcích s jednotným ústředním vedením, a poněvadž kruhy ty dle platných obecních řádů volebních vykonávají mocný, někdy i rozhodující vliv ve sborech zastupitelských.¹²⁵⁾

¹²⁴⁾ Sr. *Bücher* na u. m., *Heimann* na u. m., dále jednání a usnesení různých organisací majitelů domů, na př. ústředního svazu spolků majitelů domů v Německu r. 1901 (*Sociale Praxis*, X., 1178).

¹²⁵⁾ Německý ústřední svaz majitelů domů čítal r. 1904 230 spolků a 120.000 členů. V městech německých roku 1901 byli vlastníci domů účastnění ve správě obecní takto:

Město	Počet obecních starších	Z toho vlastníků domů	
		absol.	relat.
Poznaň	36	18	50
Královec	102	55	54
Štětín	63	37	59
Charlottenburk . .	66	40	60
Magdeburk	72	46	60
Erfurt	48	30	62
Gdansk	60	38	63
Vratislav	102	65	64
Postupim	60	39	65
Berlín	144	96	67
Hannover	24	17	71
Esseny	36	26	72
Zhořelec	60	44	72

S nestranného hlediska nedá se ovšem vlastníkům domů nikterak zazlívati, hájí-li své hmotné zájmy. Jsou-li však tyto zájmy jich v odporu se zájmy jiných vrstev obyvatelstva, zde nájemníků, nutno přece uvažovati, čím zájmy se stanoviska celkového obecného prospěchu jsou důležitější. A tu nelze potlačit otázku třeba jen povahy akademické: jest skutečně funkce soukromých vlastníků obytných domů, v jichž majetku domy ty jsou nikoliv statkem spotřebním, nýbrž kapitálem těžebním, pro společnost lidskou tak důležitá, že za každých podmínek třídní jich zájem musí býti chráněn i tehdy, má-li ochrana ta v zápětí neblahé účinky sociální? Aneb, dovoleno-li parafrasovati St. Simona: neobešla by se dnešní společnost skutečně bez soukromých vlastníků domů, pokud tyto domy slouží výhradně k účelům pronájemným? Nemohly by i tuto funkci plniti dokonaleji a sociálně bezzávadněji stát, obce či jiné organismy veřejnoprávní?

Zdá se nám, že k této otázce po zralejší, nepředpojaté úvaze sotva by bylo lze odpověděti záporně. I ten, kdo trvá důsledně na půdě platných řádů hospodářských a společenských, kdo v soukromém vlastnictví ku prostředkům výrobním a k půdě zemědělské spatřuje základní a nutnou podmínku dnešního stupně osvětleného a pokroku výrobního, kdo také plně oceňuje důležitou funkci soukromého podnikatele v oboru výroby, tržby i dopravy a pokládá zisk podnikatelský za spravedlivou odměnu jeho výkonů, sotva

Město	Počet obecních starších	Z toho vlastníků domů	
		absol.	relat.
Lehnice	42	31	74
Frankfurt n. M. . .	54	41	76
Halle	54	41	76
Spandov	42	32	79
Dortmund	48	40	83
Altona	35	30	86
Duisburk	30	26	86
Düsseldorf	36	31	86
Cáchy	36	33	91
Bochum	36	33	91
Kolín n./R.	45	43	95
Krefeld	30	30	100

V Prusku dle zákona polovina všech obecních starších musí býti majiteli domů.

V obecním zastupitelstvu pražském byli r. 1904 z 90 obecních starších 54 vlastníci domů, což činí 60 procent.

bude moci stejně prospěšnou funkci společenskou přiznati živnostenskému, soukromopodnikatelsky provozovanému pronajímání obytných domů. Vždyť právě zde ony momenty katexochen podnikatelské, jako energie, vynalézavost, svézodpovědnost, onen živel zdokonalovací, onen druh organisační, scházejí. Nejužitečnější funkce vlastníků domů se stanoviska prospěchu obecného spočívá v odvádění určité kvoty výnosové k účelům daňovým. Než i tato funkce pozbyla by významu, kdyby celý přírůstek městské renty pozemkové sám sebou připadl státu neb obcím, jakožto vlastníkům domů obytných.¹²⁶⁾

Tím ovšem nikterak nemá býti těm, kdož dnes z pronajímání obytných domů těží svůj kapitálový důchod, okolnost tato vytýkána. Tím méně bylo by odůvodněno důchod tento v dnešní jeho výši nějakým způsobem stencovati. Bylo třeba jen

¹²⁶⁾ Sr. *Wagner* (Grundlegung II., 488): »Die üblichen sonstigen Rechtfertigungsgründe, welche vom Standpunkte des volkswirtschaftlichen Produktionsinteresses und zum Theil auch vom Standpunkte richtiger Socialpolitik aus für privates Grundeigenthum sprechen und zugleich die geschichtliche Entwicklung der Institution mit erklären, verlieren für städtisches Grund- und Hauseigenthum, wenigstens in den Städten und besonders wieder in den Grossstädten, nach den obwaltenden Wohnungsverhältnissen und dem Stande der Technik ihre Bedeutung bei uns grossentheils mehrfach so gut wie vollständig . . . Der Hausbau ist eine technische Operation, zu der Eigenthümer als solcher gar nicht befähigt ist, auch meist kein Interesse hat es zu werden, und die er, im Gegensatz zu dem Normalfall des selbstwirtschaftenden oder ländlichen Grundbesitzers der Regel nach nicht selbst leitet, oder ausführt. Der ökonomisch technische Grund, welcher für die Verbindung von Landwirth- und Grundeigenthümern und auch für Privatbetrieb des Landbaues statt des Staats- und Gemeindebetriebs z. B. im Domainenwesen spricht, fällt also hier fort. Bau und Erhaltung von städtischen Gebäuden, zumal von Miethkasernen, erfolgt wesentlich in gleicher Weise durch Techniker, mag es sich um Privat oder öffentliche Gebäude handeln.« A dále (490): »Von einer socialen Mission und Function dieses Eigenthums im Gesamtinteresse der Gesellschaft reden zu wollen, hiesse allen That-sachen Gewalt anthun.« Naopak (489): »Man kann sogar mit gutem Grund sagen, dass schlechtes hässliches, ungesundes, unsolidés Bauen der Privaten, soweit es baupolizeilich nicht zu hindern ist, was nur theilweise der Fall, durch das Privateigenthumsprinzip am städtischen Boden begünstigt, indirekt öfters erzwungen wird.« Také sociálně politické a etické vztahy, jaké jsou při zemědělském majetku, zde odpadají. Proto požadavek odstranění soukromého vlastnictví k městské pozemkové půdě má mnohem větší oprávněnost než co do jiného vlastnictví (493).

poukázati k některým momentům, jež význam a funkci soukromého vlastnictví domovního pro společnost lidskou přivádějí na pravou míru.

Než nutno vrátiti se nyní k vlastní otázce, zdali totiž skutečně lze očekávati takovou soutěž veřejnohospodářskou prospěšné působení na výši nájemného, a zdali opravdu nájemné v domech státem neb obcemi zřizovaných a spravovaných by poměrně bylo levnější, než v domech ve vlastnictví soukromém se nalézajících. K tomu lze odpověditi přisvědčivě. Především náklady stavební při stavbách státních a obecních, prováděných ve velkém, dle jednotných typů a plánů, za bedlivého dozoru odborníků, často z vlastních hmot stavebních (státních neb obecních lesů, lomů, vápenic, cihelen) by dojista byly nižší a nižší tedy i celkový náklad výrobní. Poněvadž by dále stát neb obec nesledovaly při zřizování obytných domů tendencí ziskových, odpadl by zisk podnikatelský, který v oboru soukromohospodářského podnikání činí důležitou položku nákladů výrobních. Správa sama řízena byla by dle zásady veřejnohospodářské, byla by tedy při řádném vedení levnější než správa soukromá. Konečně nebyla by snad ani vyloučena možnost zisk, plynoucí sám sebou z postupného stoupání renty pozemkové, obrátiti přímo ve prospěch nájemníků, tak aby tito sami účastni byli zisku toho slevami na nájemném.

Všechny tyto živly by tedy působily ku snížení nájemného. Ovšem nikoliv k jeho naprosté nivelisaci. Stejná úroveň nájemného v celém území městském jest nemožností, rozdíly hodnotné mezi byty výhodněji a méně výhodně položenými jsou neodstranitelné. Avšak poměrné snížení nájemného v domech státních neb obecních nezůstalo by vlivem soutěže bez účinku na nájemné ceny také v obytných domech soukromých. Dalo by se tudíž očekávati, že by nastalo celkové poměrné snížení nájemného vůbec, ovšem jen za předpokladu, že by počet domů státních neb obecních a tedy také nabídka bytů v domech takových byly tak značny, aby na snížení cen nájemných měly skutečný vliv, aby tedy soutěž státu a obcí na tomto poli byla dostatečně důtklivá a účinná. Jednotlivé a osamocené pokusy by ve směru tom sotva měly nějakého výsledku.

V souvislosti s tím zbývalo by snad ještě dotknouti se otázky, který subjekt veřejnoprávní, zdali stát, či obce na tomto poli

spíše by byly povolány chopiti se počinu. Věc nemá oné zásadní důležitosti, jaká se jí někdy přikládá. V oboru hospodářsko a sociálně politické působnosti jakékoliv spory o příslušnost, běže-li se otázka s věcného a nikoliv snad s politicko ústavního hlediska, jsou více méně neužitečné. Vždyť i vzájemná soutěž státu a obce bývá tu vítána i žádoucí. Jsou ale ovšem opatření, která jedině stát neb země ve své zákonodárné působnosti mohou uskutečniti, jsou opět jiné úkoly, které zdají se líp přiléhati správě komunální. A tu není pochybnosti, že snaha po co možno dokonalém ukojení bytové potřeby dotýká se co nejúžeji zájmů místního obyvatelstva, jehož veřejnoprávní organizací jest právě obec.

Ovšem získávání městských pozemků, nabývání tím výhod z přirozeného přírůstku městské renty pozemkové a zřizování obytných domů pro obyvatelstvo nevymyká se také ze sociálně politické působnosti státní a příklady z dějin ukazují, že stát ve směru tom skutečně s úspěchem činným byl (Prusko). Avšak úkoly tyto dle přirozené povahy věci mnohem bližší jsou přece působnosti obcí.¹²⁷⁾ Vždyť ještě dnes — tím více ovšem v dobách minulých — setkáváme se s dosti rozsáhlým obecním majetkem nemovitým, tvořícím někdy i značný zdroj obecních příjmů. Získávání nového nemovitého majetku obcemi, zejména i domů obytných, jakož i jich zřizování, pokud by nepřekročilo jisté meze, nebylo by tedy žádné novum, žádnou převratnou politikou komunální, nepřičilo by se dosavadním poměrům a mimo kruhy již dříve zmíněné nesetkalo by se u obyvatelstva zajisté se žádným zásadním odporem, naopak bylo by valnou většinou jeho vřele uvítáno. I otázka finanční nepůsobila by snad překážek nepřekonatelných. Neboť vydaj na získávání a zřizování obytných domů by nebyl vydajem neproduktivním i bylo by zcela přípustno k účelu tomu, opět až do jistých mezí, použití úvěru komunálního dnes hojně po ruce jsoucího. Při řádné správě by výnos nájemného poskytoval dojista úplnou záruku pro zúročení i pozvolné umořování.¹²⁸⁾ Konečně vedle státu a obcí

¹²⁷⁾ Jakýsi kombinovaný způsob navrhl *Wagner* (*Grundlegung* II., 501), tak totiž, že vlastnictví pozemku by mělo náležeti státu, kdežto obec by měla míti superficiální právo užívací.

¹²⁸⁾ Co do praktických pokusů tohoto způsobu řešení otázky bytové počato bylo jimi v Anglii. Stavby obytných domů ve velkém slohu na základě nového bytového zákona *Housing of the Working Classes Act* z r. 1890 prováděla

mohou dojista i jiné korporace veřejnoprávní povahy právě v tomto směru počínou se uchopiti. Šťastná byla myšlénka, jež v Rakousku tímto důležitým posláním sociálním obmyslila zejména úrazové pojišťovny, které tak bezpečným a výhodným způsobem fondy své mohou umístiti.¹²⁹⁾ Podobně i spořitelnám na tomto poli do budoucnosti kyne slibná činnost.¹³⁰⁾

londýnská hrabská rada. K tomu účelu může také používati veřejného úvěru. Dle doplňku k tomuto zákonu z r. 1900 může hrabská rada také stavěti a získávati domy i mimo území městské. Hned r. 1900 bylo vystavěno domů s byty pro 18.000 osob, při čemž se stavební náklad zúrokuje 3·77%. (Sr. *Bölsow*: na u. m. 149 násl., *Hugo*: na u. m. 96.) Příkladu toho následovala v Anglii také města Richmond, Glasgow, Liverpool, Birmingham. (Sr. *Hugo*: Zur Wohnungsfrage, Die Neue Zeit, XVII., 2, XVIII., 2.) V Norsku město Kristiania vystavělo 3 dělnické domy se 240 byty (*Holst*: Die Wohnungsfrage in Norwegen, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 97, 290), ve Švédsku město Gothenburk (87 bytů) (*Albrecht*: Wohnungsfrage in Schweden, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 97, 301). V Německu počalo stavěti obytné domy nejprve město Freiburg v Br. Již v r. 1885 získalo větší počet domů a upravilo je na malé byty, r. 1886 a 1889 vystavělo po 16 domech se 120 byty, později ještě 49 domů s 99 byty, jež pronajímá dělníkům vůbec, nikoliv tedy pouze svým zřizencům. Město Ulm vystavělo v letech 1888 až 1899 50 domů se 121 byty o dvou a 26 domů s 63 byty o třech pokojích. Město Strassburk zřídilo do r. 1899 224 bytů. Podobně Brémy, Worms, Schweinfurt, Emden, Düsseldorf, Barmy, Elberfeld. Ve Švýcarech pokusila se o stavbu obytných domů města Ženeva, Curych, Bern (241 bytů) (*Mangoldt*: na u. m. 62, *Cohn*: na u. m. 52, *Damaschke*: na u. m. 94), v Itálii Milán, Benátky. Také v Praze sbor obecních starších r. 1903 v zásadě schválil, aby nákladem 250.000 K vystavěny byly obci dělnické domy. Avšak usnesení toto bylo prozatím zmařeno odporem — technické komise! Za to provádí se aspoň stavba obecní budovy, ve které umístěny býti mají živnostenské dílny ježto malí živnostníci pokračující akcí assanační z vnitřního Starého města soustavně jsou vypuzováni. Co do zřizování živnostenských dílen šlo již příkladem napřed město Bern. (Sr. *Sociale Praxis*, VI., 950, X., 29, 1041.)

¹²⁹⁾ Tak zejména Terstská úrazová pojišťovna vystavěla 22 domů po 8 bytech nákladem 700.000 K, jenž se zúrokuje 4¼%. Rovněž Štyrsko-hradecká úrazovna vystavěla 7 domů s 44 byty nákladem 820.000 K, dále Videňská úrazovna ve Floridsdorfu 6 domů nákladem 300.000 K, Solnohradská 25 domů nákladem 230.000 K. Také Pražská úrazovna pomýšlí na stavbu dělnických domů v Ústí n./L. (*Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, 33 násl. Soc. Rundschau. V., 754, 1067.) Sr. také *Kögler*: Die Förderung des Wohnhausbaues für Minderbemittelte (*Zeitschr. f. Volksw., Socialpol. u. Verw.*, XI.).

¹³⁰⁾ Podobné pokusy staly se ve Švédsku od spořitelny v Gothenburku, v Belgii od ústřední spořitelny v Brusselu, v Itálii od spořitelny v Miláně,

Konečně budiž pojednáno ještě poněkud blíže o dvou již dříve dotčených dosti sporných otázkách. Totiž o tom, jaký účinek na městskou rentu pozemkovou a na výši nájemného vykonávají jednak obmezení stavebních řádů, jednak výše zdanění.

Co do stavebních řádů působí tyto obmezující směrem jednak z důvodů zdravotních, jednak i estetických. Obmezení ta mohou býti dvojího rázu: Jednak týkají se využitkování stavební plochy co do výše, tedy zákaz budov s větším počtem pater, po případě s byty podkrovními a sklepními, jednak obmezení co do využitkování prostoru, tedy příkaz zůstavení jisté části plochy nezastavěné, po případě odstoupení části pozemkové plochy k účelům rozšíření pozemku uličního. Obmezení taková obsahují v novější době všechny stavební řády, tu ostřejší, tu mírnější.

Jednoduché jest poměrně zodpovědění otázky, jak působí taková obmezení stavební na výši městské renty pozemkové a hodnotu pozemků. Neboť není zajisté pochybnosti, že každé obmezení stavební rentu i hodnotu tu snižuje. Čím více lze využítovati nějakou plochu, tím větší bude její výnos a tedy i hodnota. Lze-li zastavěti danou plochu domem jen jednopatrovým, bude výnos její menší, než lze-li ji zastavěti domem čtyřpatrovým, a podobně, lze-li plochu takovou zastavěním využítovati úplně, aneb nutno-li ponechati část její nezastavěnu. Ovšem při několikapatrovém domě zvýší se též náklad stavební, ale zpravidla ne v témž poměru jako výnos, neboť některé součástky nákladů stavebních zůstanou skoro nezměněny (základy, krov, střecha). Ale i kdyby náklady stavební v stejném poměru stoupaly, nezvýší se náklad, který vyžaduje zakoupení pozemku samého. Přípustnost vyššího využitkování plochy stavební zvyšuje tudíž hodnotu této plochy. Vystaví-li podnikatel na daném pozemku nákladem 30.000 K jednopatrový dům, jehož čistý výnos nájemný jest 2000 K, bude míti pozemek, na němž dům ten jest vystavěn, cenu 10.000 K, poněvadž 2000 K odpovídá 5% úrokům z kapitálu 40.000 K. Vystaví-li též podnikatel na témž pozemku čtyřpatrový dům nákladem 70.000 K a je-li čistý výnos nájemný tohoto domu 5000 K, bude míti tentýž pozemek cenu

Turině a Bologni, ve Švýcarech od spořitelny v Ženevě, ve Francii od spořitelny v Alençonu, v Německu od spořitelny v Strassburku, Drážďanech a Bremaách, v Rakousku od spořitelny v Linci (3 domy se 70 byty) a v Chrudimⁱ Brandts: na u. m. 131).

30.000 K, poněvadž 5000 K odpovídá 5% úrokům z kapitálu 100.000 K. Dle tohoto, ovšem jen schematického příkladu by se tedy hodnota téhož pozemku při čtyřpatrovém zastavění naproti zastavění jen jednopatrovému strojnásobila. A podobně jest tomu při zastavění plochy co do prostoru.

Tento účinek zastavitelnosti na hodnotu pozemku jest všeobecně znám a odtud právě vychází odpor účastněných kruhů proti požadavkům zstřžení stavebních řádů co do míry zastavitelnosti, neboť přísnější stavební řád v tomto směru jest skutečně s to stoupání hodnoty městských pozemků zdržovati, po případě hodnotu jich přímo stlačovati. Týká se to ovšem v první řadě pozemků ještě nezastavěných, avšak může to míti vliv i na pozemky zastavěné se zřetelem na možnost přestaveb a novostaveb. Takto se proti stoupání hodnoty městských pozemků tedy bojuje účinněji, než zdaněním hodnotného přírůstku. Neboť tu hodnotný přírůstek ani nevzniká, aneb jest aspoň ve svém vzniku zdržován a obmezován.

Ne tak jednoduše jest však k zodpovězení otázka, zdali větší zastavitelnost plochy, ať co do výše či co do prostoru, nájemné zvyšuje aneb snižuje. Jest zajímavé, že oba tyto navzájem si odporující názory mají své zastance. Zdánlivě by se opravdu zdálo, že větší zastavitelnost plochy stavební také nájemné zvyšuje, neboť má vždy za účinek stoupání pozemkové hodnoty a jest známo, že výše nájemného s hodnotou pozemku stoupá a klesá v přímém poměru. Přihlédneme-li však bedlivěji, shledáme, že věc se má jinak. Větší přísnost stavebních řádů co do zastavitelnosti plochy má sice vždy za následek zmenšení hodnoty pozemku aneb aspoň přírůstku této hodnoty, ale nemusí a také zpravidla nemá za následek snížení nájemného, nýbrž naopak spíše jeho stoupání. Příčina toho leží prostě v tom, že čím přísnější ustanovení obsahuje stavební řád co do nezastavitelnosti plochy jak směrem do výše tak i do prostoru, tím méně jest možno danou plochu půdy využítkovati k ukojení potřeby bytové. Tím více obmezuje se tedy nabídka bytová a tím silněji vyniká tedy živel monopolový, prýšticí z obmezenosti a relativné nerozmnožitelnosti půdy městské. Naopak, čím liberálnější jest ve směru tom řád stavební, tím snadněji lze potřebu bytovou zvýšenou nabídkou ukojovati, tím více příbytků jest pohotově.

Při tom právě zřetelně lze pozorovati, že poptávka po bytech čím blíže středu města, tím jest intensivnější, neboť tomu nasvědčuje skutečnost, že tam, kde přípustna jest neobmezená využitkovatelnost stavební plochy, tato opravdu až do technicky přípustných mezí se využívá. K tomu přistupuje uvedené již poměrné klesání nákladů stavebních s počtem pater. Čím plocha více využívána, tím náklady stavební poměrně nižší. Čtyřpatrový dům nevyžaduje čtyřnásobných nákladů stavebních domu jednopatrového, nýbrž méně. Ovšem také výše nájemného co do pater klesá, poněvadž ubývá do výše i hodnoty bytové. Místnosti v přízemí a v prvním patře jsou výhodnější, hledanější, tedy hodnotnější, než v patrech vyšších. Přes to ovšem někdy byt i v nejvyšším patře, ale ve středu města neb na živé třídě, může býti hodnotnější a tedy dražší, než stejný byt v prvním patře na vzdáleném předměstí.

Čím větší možnost zastavitelnosti půdy, jak co do výše tak co do prostoru, tím spíše lze tedy ukojiti rostoucí poptávku, tím více lze rozmnožiti nabídku bytovou, tím nižší poměrně také náklady stavební. To jsou ale činitelé, kteří spolupůsobí ku snižování nájemného, aneb kteří aspoň zadržují jeho stoupání. Ovšem i při plné zastavitelnosti nájemné přes to by stoupalo, poněvadž zastavitelnost pozemků, jak co do výše, tak co do prostoru, má konečně své meze, avšak stoupání to bude tím rychlejší, čím zastavitelnost bude obmezenější. Kdyby na hlavních, živých třídách dovoleny byly stavby jen jednopatrové, mělo by to za následek sice znehodnocení ležících tam pozemků, ježto jich přítomná i budoucí výnosnost by poklesla, avšak nájemné z místností a bytů v domech těch by se nesnížilo, nýbrž naopak zvýšilo. Neboť poptávka k placení schopných nájemníků zůstala by táž a v budoucnosti stále by se množila, kdežto nabídka těchto bytů by se zmenšila. Jest také známo, že bydlení v nízkých, rodinných domech se zahrádkami, nalézají-li se vůbec domy takové poblíž středu města, jest bydlením poměrně nejdražším, přepychovým, jež možno jest jen třídám nejzámožnějším.

Větší zastavitelností využívá se vzduchový prostor, který jest jinak statkem volným, jehož získání nestojí tedy žádné oběti, jenž však zastavěním nese užitek. Tím právě dá se vysvětliti onen zdánlivě paradoxní jev, že obmezením zastavitelnosti klesá městská renta pozemková vlastníků půdy a přece stoupá nájemné, kdežto

naopak při větší zastavitelnosti stoupá městská renta pozemková a přece nájemné klesá aneb stoupá mnohem volněji.¹⁸¹⁾

Jest tedy patrné, že ani nejdokonalejším stavebním řádem otázka bytová tím způsobem rozřešení nedojde, na který největší váhu dlužno klásti, totiž že nenastane zlevnění cen bytových. Naopak čím přísnější stavební řády a čím úzkostlivěji hledí vyhověti požadavkům zdravotním, tím spíše mají za následek zdražování a nikoliv zlevňování bytů. Čímž ovšem nikterak nemá býti vysoká důležitost jich popírána po stránce zdravotní i estetické.

S touto otázkou souvisí také onen dávný spor, sluší-li dáti přednost stavbě obytných domů jednorodinných, čili nájemných domů vícepatrových (t. zv. nájemných kasáren). Po tom, co bylo uvedeno, nelze zajisté k otázce této dáti absolutně platnou odpověď. Ideálem by zajisté byl dům jednorodinný a že nedosažitelný není, to ukazuje příklad Anglie.¹⁸²⁾ Avšak v městech středoevropských nutno počítati se zakořeněným zvykem obyvatelstva i s daným vývojem poměrů, hlavně pak s onou nákladností bydlení, jež oby-

¹⁸¹⁾ Sr. O. Voigt (na u. m. 241), *týž* (Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise, 354), Rottich: Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichem Gesichtspunkte, Abele: Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Naproti tomu Adickes (Stadterweiterungen, 972, 973).

¹⁸²⁾ Anglie, částečně i Belgie a Nizozemsko, vynikají co do stavby rodinných domů i ve velkých městech daleko nad státy středoevropskými. Tento zdravotně i rodinně výhodnější způsob stavění a bydlení vysvitá z průměrné číslce počtu obyvatelů jednoho domu. Dle Adickesa (Čl. »Stadterweiterungen« v Conradově Handwörterbuch der Staatsswissenschaften, 2. vyd. VI., 970) čítal jeden dům

v Anglii r. 1891:

	bytů	obyvatelů		bytů	obyvatelů
Londýn	1·7	7·6	Bradford . .	1·01	4·7
Bristol	1·1	6·3	Portsmouth .	1·2	5·4
Cardiff	1·2	6·3	Sheffield . .	1·01	4·8
Liverpool . . .	1·2	5·7	Leeds	1·01	4·7
Manchester . .	1·4	5·0	Nottingham .	1·01	4·7
Birmingham .	1·4	5·0	Norwich . . .	1·03	4·5
Leicester . . .	1·01	4·9			

V Belgii r. 1890:

	obyvatelů		obyvatelů
Brussel s př. . .	8·45	Gent	4·74
Antverpy	7·09	Verviers . .	10·62
Lutych	7·86		

vání rodinných domů nutně má v zápětí následkem příliš vysoké hodnoty půdy.¹³³⁾ Ovšem lze zdražení to do jisté aspoň míry vyvážití opět menším nákladem stavebním.¹³⁴⁾ Při jednorodinných domech může totiž stavební řád připustiti mnohé úlevy (ku př. dřevěné schody, podkrovní světnice, lehčí krytbu atd.), jimiž stavební náklad se zlevňuje. Dnes nejspíše ještě se rozřeší otázka ta tím, připustí-li se sice uvnitř města mnohopatrové domy nájemní, trvá-li se však na obvodu městském, zejména v částech odlehlejších, kde pozemky dosud vysokých cen nedostoupily, na přípustnosti obytných domů pouze jedno- neb dvoupatrových, pokud možno osamocených

V Německu r. 1890:

	obyvatelů	bytů		obyvatelů	bytů
Berlín . . .	52·6	12·3	Altona . .	19·5	4·4
Vratislav .	35·4	8·2	Hannover .	18·5	3·9
Kamenice .	29·1	6·7	Elberfeld .	18·2	3·9
Stětin . . .	27·6	5·6	Barmy . .	18·1	3·9
Drážďany .	27·4	6·3	Strassburk .	17·9	3·7
Magdeburk	27·4	6·0	Düsseldorf .	17·4	3·7
Lipsko . .	25·4	5·4	Frankfurt .	16·7	3·5
Mnichov .	22·4	5·1	Norimberk .	16·1	3·5
Stuttgart .	20·9	4·5	Kolín . . .	13·9	3·0
Hamburk .	20·1	4·5			

V ostatních zemích r. 1890:

	obyvatelů		obyvatelů
Paříž . . .	32·48	Krakov . . .	43·70
Budapešť .	38·66	Videň . . .	58·70
Praha . .	42·60		

Dle *Eberstadta* (Grundsätze der städtischen Bodenpolitik 240) připadalo na 1 ha domovní plochy obyvatelů:

Frankfurt	Mnichov	Hamburk	Magdeburk	Kolín	Drážďany	Vratislav	Berlín
173	248	292	293	305	318	443	745

Domů pětipatrových a vyšších bylo v Německu procent:

Berlín	Vratislav	Charlottenburk	Stuttgart	Mnichov	Strassburk
48	45	43	32	20	12

Domů s více než 20 byty bylo procent:

Berlín	Vratislav	Charlottenburk	Hamburk	Mnichov
39	28	25	9·5	7

Zajímavo jest, že v Belgii dle instrukcí pro obecné školy již učitelé mají ve školní mládeži buditi smysl a lásku pro vlastní rodinné domy (*Ver Hees*, na u. m. 234).

¹³³⁾ Sr. též *Albrecht*, na u. m. 29.

¹³⁴⁾ Sr. *Adickes* (Stadterweiterungen, 974).

a zahrádkou obklopených. To předpokládá ovšem opět pásmové rozlišování stavebních řádů.

Neméně sporna a s různých hledisek pojmána jest otázka, jaký vliv na městskou rentu pozemkovou a výši nájemného vykonává zdanění. Otázky té bylo již dotčeno, avšak nyní po tom, co předesláno, lze k ní ještě podrobněji se vrátiti.

Názory ve směru tom jsou velmi pestré a přímo protichůdné. Kdežto jedni tvrdí, že zvýšení daně (domovní, přírážek, bytové atd.) nutně má v zápětí i stoupání nájemného a naopak snížení daně jeho klesání, mají naopak jiní za to, že změna výše daňové nemá na výši nájemného žádného přímého vlivu, nýbrž naopak že jest na újmu neb na prospěch dočasného vlastníka domu. Zodpovědění této otázky jest nesnadnější, než se zdá, a nebude za všech poměrů stejné.¹⁸⁵⁾

Jedná se zde o problém daňového přesunutí: podaří-li se totiž přesunutí daně na nájemníka, čili nic, po případě, nastane-li onen přesunovací jev, jenž se zove umořením daňovým, při kterém totiž o kapitalisovanou částku zvýšené daně poklesne hodnota domu resp. pozemku. A stejně při snížení daně, má-li z něho prospěch nájemník klesnutím nájemného, či vlastník domu zvýšením jeho hodnoty.

Za účelem správného zodpovědění celé otázky bude třeba deduktivně asi takto postupovati:

Třeba rozeznávati jednak místa, ve kterých jeví se tendence stálého vzrůstu obyvatelstva, ve kterých tedy trvale poptávka po bytech převyšuje jich nabídku a kde tedy následkem toho nájemné i městská renta pozemková nepřetržitě stoupá. A naopak zase místa s obyvatelstvem stagnujícím neb dokonce ubývajícím, kde tedy nabídka bytová převyšuje poptávku a kde nájemné i renta pozemková projevuje tedy směr klesající. Při tom ovšem nelze pustiti se zřetele, že tyto oba opačné jevy mohou se vyskytovat i současně i v témž místě v různých jeho končinách. Dle toho pak průběh bude tento:

¹⁸⁵⁾ Sr. zejména též *Wieserovy, Mengerovy, Inamovy, Philippovichovy, Komorzyňského* atd. výpovědi ve zmíněné anketě o úpravě domovní daně v Rakousku, jež jsou co do otázky daňového přesunování dosti odlišny. (Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer.

V místech prvního druhu podaří se zpravidla přesunutí zvýšené daně na nájemníka, poněvadž vlastník obytného domu jest zde živlem hospodářsky silnějším a podaří se tím spíše, čím silnějším jest. Tedy zdaří se nejdokonaleji ve středu města a v hlavních třídách, kde byty jsou nejhledanější a nejdražší. Za to nepodaří se zcela, nýbrž jen snad s částí na obvodě a zevních pásmech města a ve vzdálenějších předměstích. Zvýšením daně bude tedy dle míry, jak přesunutí její se zdaří, nájemné stoupati. Poněvadž přesunutí zdaří se poměrně nejlíp u bytů nejdražších, bude při zvýšení daně nájemné stoupati dle poměru drahoty bytů. Zvýšení daně bude tu míti tedy za účinek zvýšení nájemného, nikoliv ale klesnutí městské renty pozemkové.

Naproti tomu snížení daně v místech takových nebude jevití přesunovacího účinku na nájemníky. Tito nestanou se účastnými tohoto snížení povšechným snížením nájemného, poněvadž jsouce hospodářsky slabší, nemohou si snížení na vlastních domů vynutiti. Aspoň nikoliv ve středu města a ulicích, kde byty a místnosti stále pilně jsou vyhledávány. Pouze v odlehlějších částech a na obvodě městském, kde nabídka bytů jest větší, budou moci, aspoň s částí, nájemníci bráti podíl na snížení daně částečným klesnutím nájemného. Za to snížení daňové bude míti za následek úmor daňový v negativním směru. Hodnota domů a pozemků stoupne, a sice ve vnitřním městě a hlavních ulicích o celou kapitalisovanou částku snížené daně, v odlehlějších částech města a na obvodě pak částkou postupně nižší.

Právě opačný bude účinek v místech druhé kategorie, kde nabídka bytová převyšuje poptávku a kde tudíž hodnota pozemků a městská renta pozemková jeví tendenci spíše klesající. Tu není hospodářsky silnějším vlastník domu, nýbrž nájemník, zde nepodaří se tedy zvýšenou daň přesunouti na nájemníka, nýbrž tento naopak vždy uhájí dosavadní výši nájemného i při zvýšení daně. Zde také nebude valného rozdílu mezi polohou bytů, nalézají-li se tyto ve středu, či na obvodu města. Újmu zde ponese tedy zpravidla vlastník domu znehodnocením téhož o kapitalisovanou částku zvýšené daně. Naproti tomu při snížení daně nebude míti ze snížení toho vlastník domu žádného prospěchu, jeho renta pozemková se tím nezvýší, nýbrž naopak budou míti prospěch nájemníci, jakožto hospodářsky silnější živé, neboť uskrovněním své

poptávky vynutí si záhy snížení nájemného o částku na dani slevenou. Snížení daně tedy v takových místech prospěje výhradně nájemníkům. Z toho plyne, že snížení daňové v místech prvního druhu bude k užítku v první řadě vlastníkům domů zvyšováním hodnoty jich domů a jen v odlehlejších částech města může býti k dobru též nájemníkům snížením nájemného. Za to v místech druhého druhu ze snížení daňového vždy prospěch míti budou nájemníci.

Poněvadž ale právě bytová otázka ve své typické podobě vyskytuje se jen v místech prvního druhu, totiž tam, kde obyvatelstva přibývá, poptávka po bytech stoupá a nájemné se zvyšuje a poněvadž snížení daně právě v takových místech sotva bude míti za účinek všeobecné snížení nájemného, jest patrné, že tedy snížení daňové neznamena pro řešení otázky bytové žádný rozhodný krok ku předu. Buď snížení nájemného vůbec nenastane, aneb nastane jen částečně, pokračujíc postupně od vnitra města na jeho obvod. Naděje tedy druhdy ve snížení daňové jakožto nejúčinnější prostředek ku zlevnění nájemného skládané sotva se osvědčí.

Empiricky ovšem sotva dají se účinky snižování neb zvyšování daňového dotvrditi. Neboť ona předpokládaná místa prvního i druhého druhu vlastně v každém velkém městě současně jsou zastoupena. V některých částech města obyvatelstva, ruchu a života stále přibývá a nájemné stoupá, v jiných částech naopak obyvatelstva ubývá, ruch usíná, nastává mrtvo a nájemné klesá.

Avšak přes to i ze zkušenosti lze pozorovati, že snížení daňové nemívá onoho stlačujícího účinku, jaký se mu namnoze přikládá. To zřejmo především při obvyklých osvobozeních aneb aspoň slevách daňových, poskytovaných za příčinou novostaveb.¹⁸⁶⁾ Úspora daňová v těchto případech i tam, kde netýká se přírážek, bývá dosti značná a celou řadu let trvajících. Za mimořádných okolností i přírážky v osvobození to bývají zahrnuty a lhůta osvobození ještě prodloužena (k p. v pražském obvodu assanačním). Nicméně velmi by se mýlil, kdo by z toho soudil, že nájemné v domech od daně osvobozených jest nižší, než nájemné v domech neosvobozených. Spíše jest nájemné v domech takových vyšší, než ve

¹⁸⁶⁾ Pokud se týká Rakouska, uvádí přehled zákonodárství sem spadajícího *Schwarz* na u. m. 42 násl. Viz také pozn. 57.

starých, neosvobozených, následkem větší nákladnosti stavby, přepychovějšího zařízení atd. Sleva daňová nemá tedy na výši nájemného žádného vlivu. To jest zcela přirozeno, ježto ceny bytové v domech starých a nových nemohou býti různé a pro výši nájemného rozhodují bytové ceny v domech neosvobozených, jichž jest velická většina. Za to má taková sleva daňová vliv na výši renty pozemkové, neboť o tuto kapitalisovanou a předem již eskontovanou slevu daňovou se místo stavební, na němž přístí, od daně osvobozený dům má býti postaven, zdrazí. Z osvobození daňového nebude míti tedy prospěchu ani nájemník, ba ani sám stavebník, není-li náhodou již vlastníkem staveniště, nýbrž musí-li je teprve zakoupiti. Sleva daňová připadá tedy ve zvýšené hodnotě stavebního pozemku výhradně vlastníku tohoto pozemku.¹⁸⁷⁾

Pouze opět v odlehlých částech a na obvodech města, kde zastavitelná půda ještě nemá povahy statku nerozmnožitelného a kde nabídka bytová tedy plně ještě jest s to poptávku ukojovati, může osvobození daňové býti skutečně podnětem k čilejšímu ruchu stavebnímu, ku rozmnožení bytové nabídky a tím ku klesání nájemného.

Ovšem lze namítnouti, že daňové osvobození novostaveb nemůže míti právě proto rozhodujícího vlivu na snížení nájemného, poněvadž novostaveb takových uvnitř města jest poměrně malý počet a bytů v novostavbách těch tedy příliš málo, než aby za převládající poptávky na výši nájemného mohly míti nějaký vliv. Jako při zemědělské rentě pozemkové rozhodují nejvyšší náklady výrobní plodin k uhrazení potřeby ještě nutných o jich ceně, jež pak ale pro všechny plodiny jest jednotna, tak i zde nejvyšší a nikoliv nejnížší daňové zatížení rozhoduje o výši nájemného, ježto i obývání oněch domů, jež nejvíce daňově jsou zatíženy, se zřetelem na celkovou potřebu bytovou jeví se býti nutným. Námitka tato ovšem nepostrádá důvodů, právě proto však osvobozování daňové za příčinou novostaveb, aspoň pokud vnitřních částí města se týče, mívá se svým původním účelem a pozbývá onoho sociálně politického významu, který s ním druhdy jest spojován.

¹⁸⁷⁾ Sr. *Ratkowsky*: Die zur Reform der Wohnungszustände in grossen Städten nothwendigen Massregeln, dále *Philippovich* (Wiener Wohnungsverhältnisse, 263), *Schwarz* (na u. m. 37), *Inama Sternegg* (sten. protokol zmíněné ankety o opravě daně domovní, 40 násl.), *Menger* (tamtéž 268). Viz také pozn. 65.

Avšak jsou i jiné zjevy sem spadající, které rovněž nenasvědčují tomu, že by snížení daňové mělo vždy za následek klesnutí nájemného. Tak na příklad u nás ono $12\frac{1}{2}\%$ snížení daně činžovní, jež jest důsledkem zavedení přímých daní osobních z r. 1896. Toto snížení daňové nebylo jen místní neb ojedinělé, nýbrž všeobecné. Tu tedy odpadají ony námitky, jež vznikají při osvobození daňovém novostaveb. A přece nějaké znatelné, všeobecné klesnutí nájemného následkem onoho, dojista značného snížení daně činžovní nikde nejevilo se býti patrným. Celkem nájemné ve velkých městech u nás nikde v posledních letech hromadně nekleslo, nýbrž naopak spíše ještě stoupl. Tvrdí se sice opět, že tato všeobecná sleva daňová s druhé strany vyvážena byla stoupnutím přírážek svazků samosprávných. Avšak toto stoupání přírážek samosprávných nebylo ani všeobecné a stejnoměrné, ani — aspoň ve velkých městech — tak značné, aby se oné slevě daňové rovnalo. Patrně tedy ani zkušenost nedokazuje, že sleva daňová vždy za účinek má klesnutí nájemného a naopak že zvýšení daňové provázeno jest jeho stoupnutím. Proto tedy ani živlu daňovému při řešení otázky bytové nelze přikládati onoho významu rozhodujícího, jak se někdy činí.

Spějeme ke konci. Mnohý, jenž snad uchopil se této knihy v bezpečné naději, že dostane se mu neomylného poučení o prostředku, jakým otázku bytovou rázem lze rozřešiti, odloží ji sklaman a neuspokojen. A přiznáváme skutečně, že praktický výsledek této úvahy není valně bohatý. Nepodává se žádného prostředku universálního, jímž by neuspokojivým poměrům bytovým ve velkých městech bylo odpomoženo. Mnohé z těch prostředků a cest, jež k nápravě domněle směřují, jak bylo již napřed podotčeno, jsou zbraní dvojsečnou, ježto jimi na jedné straně poměry bytové se zlepšují, aby na druhé straně opět se přioströvaly.¹⁸⁸⁾ A když hlouběji k věci bylo přihlédnuto, bylo shledáno, že vlastní příčina otázky bytové spočívá ve vysokých cenách nájemných, a že tu stojíme před jevem povahy ryze ekonomické, naproti němuž hospodářská politika jest malomocna. Lze sice účinnými prostředky bojovati proti soukromému zisku plynoucímu ze stoupání městské renty

¹⁸⁸⁾ Platí v tom směru do jista i všeobecně to, co praví *Bernstein* (na u. m. 642) o Londýně: „So stellt sich das Londoner Wohnungsproblem als eine Hydra dar, der für jeden abgeschlagenen Kopf immer neue anwachsen.“

pozemkové, avšak nedostatku levných bytů se tím ještě nikterak neodpomůže. Ani zákonodárství stavební ani daňové není s to samo o sobě otázku bytovou rozřešiti, neboť přísná obmezení stavebních řádů mohou ještě spíše způsobiti zdražení než zlevnění bytů a úlevy daňové jen zřídka kdy provázeny jsou snížením nájemného.

Jen v jednom směru otevířela se nám poněkud cesta, po které by snad bylo lze dospěti blíže k cíli. Byla by to energická komunální politika bytová, spočívající v soutěži se soukromým podnikáním co do získávání rozsáhlejších ploch pozemkových v území a na obvodě městském i ve zřizování, spravování a pronajímání domů obytných. Tím by zisk ze stoupání městské renty pozemkové zůstal obci, jakožto pospolitému celku obyvatelstva zachován a vedle toho nebyla by bezpodstatnou naděje, že veřejno-hospodářské podnikání v tomto oboru působiti bude prospěšně na všeobecné snížení aneb aspoň pomalejší stoupání nájemného i v domech v soukromém vlastnictví se nalézajících. Leč bylo i k tomu poukázáno, jak nesnadný a jakými překážkami zahrazený jest postup právě po této cestě. Že nutno by bylo čeliti především námitkám zásadním, jež v takovém rozšíření působnosti obecní spatřují překročení účelu obce vůbec a povážlivý zásah v dnešní soukromohospodářský řád společenský, jednak že překonati by bylo tuhý odpor mocných a vlivných kruhů, které akci takovou pokládají za poškozování svých zájmů soukromých i porušování domnělých práv nabytých.¹³⁹⁾ Vždyť sám zásadní požadavek, aby obce považovaly řešení otázky bytové za jeden z úkolů, spadajících v jich působnost, na mnoze ještě z nedostatku porozumění, ba i nehumanních přímo důvodů (na př. z obavy, že tím nastane větší příliv dělnictva z venkova a zvýšení chudinského břemene) od dnešních vlivných činitelů v zastupitelstvech obecních bývá odmítán.¹⁴⁰⁾

Závady a nedostatky, s nimiž dnes ukojování potřeby bytové nejširších vrstev obyvatelstva ve velkých městech jest spojeno, jsou ale tak četné a veliké a pro celý život sociální významné, že moci veřejné nastává vážný úkol věnovati jim péči nejbedlivější. Dosud v plné míře pohříchu tak se neděje. Tak zejména i právní

¹³⁹⁾ Sr. též *Herkner* (na u. m. 260).

¹⁴⁰⁾ Sr. *Wagner* (na u. m. 507).

poměr nájemní, jenž se zřetelem k převládajícímu způsobu, jakým potřeba bytová ve velkých městech v dnešní době při nedostatku možnosti bydlení ve vlastním domě se ukojuje, má takovou důležitost pro otázku bytovou, postrádá dosud takové úpravy, jaké by zasluhoval. Poměr mezi pronajímatelem a nájemníkem spočívá dnes dosud na základě ryze soukromoprávním, jest zůstaven úplně svobodě smluvní a volné soutěži, ba naopak, právo soukromé důležitou výsadou práva retenčního k movitostem nájemníkovým i ostrostí exekučních opatření k cíli vyklizení bytu pronajímatelem poskytuje výhodnější právní postavení, než ostatním věřitelům a tím zřejmě straní onomu.¹⁴¹⁾ Jen v jednom směru zasahuje správní právo v soukromoprávní poměr nájemní, totiž v stanovení obvyklých lhůt výpovědních a stěhovacích. Ale právě tu zásah tento jest velmi nedokonalý, ježto nerozlišuje mezi byty dle velikostí a právě při malých bytech dlouhá (čtvrtletní) lhůta výpovědní a související s tím dlouhá lhůta platební pro nemajetné třídy jest břemenem těžším, než lhůty krátké, týdenní, přizpůsobující se lhůtám mzdovým.¹⁴²⁾

A nelze popřít, že poměři mezi pronajímatelem a nájemníkem tají v sobě spor zájmů, jehož důsledky mají těžké sociální vady v zápětí. Také učí zkušenost, že formální svobodou smluvní spor tento samočinně se neodstraní.¹⁴³⁾ Jest tu jistá podoba s poměrem

¹⁴¹⁾ Sr. *Flesch*, na u. m. 77. Zvláštní jest, že v Belgii zákonem z r. 1887 ostrost exekuce při vyklizování malých bytů ještě byla zvýšena z domnělého důvodu, že tím risiko pronajmatele se zmenšuje a tedy nájemné že se sníží.

¹⁴²⁾ Za takové kratší lhůty přimlouvá se zejména *Raffalovich* (na u. m. 42), *Hasse* (na u. m. 376), *Miquel* ve svém referátě na sjezdě spolku pro soc. pol. r. 1886. (Spisy téhož spolku sv. 83, 16.) Pozoruhodné podněty co do úpravy nájemního poměru de lege ferenda podává *Pfersche* (•Das Miethrecht in Oesterreich, Spisy spolku pro soc. pol. sv. 95.) Tak zejména, aby prae-sumpce zákona byla pro nepřípustnost podnájmu a tento jen výslovnou úmluvou dovolen (na u. m. 325).

¹⁴³⁾ Pokusy o dobrovolné odstranění sporů zájmových při smlouvě nájemní se ovšem též vyskytují. O takovou soukromoprávní úpravu poměru nájemního na základě kolektivní smlouvy nájemní pokusila se akciová společnost pro stavbu malých bytů ve Frankfurtě n./M., jež ustanovila, aby v každém jí patřícím domě všickni nájemníci zvolili si svého starostu, jenž by byl čestným jich důvěrníkem. Starostové všech domů tvoří výbor nájemníků, jenž koná občasně porady, rozhoduje o záležitostech, sporech a stížnostech nájemníků a zejména i o důvodech výpovědi a pod. (Sr. *Flesch* a

pracovním mezi zaměstnatelem a dělníkem, jenž rovněž obsahuje spor zájmový.¹⁴⁴) I tento spor teprve částečným přešnutím ce-

Zirndorfer, na u. m. 318.) Bytová stavební společnost v Clichy u Paříže opět poskytuje nájemníkům naději na budoucí snížení nájemného, uzavírajíc nájemní smlouvy na delší řadu let s nájemným postupně automaticky klesajícím. (Sr. *Zižek* na u. m. 405.) Sr. také *Fuld*: Korporative Mietsverträge (Zeitsch. für Socialwissenschaft, V.).

¹⁴⁴) Pro zvláštní ochranu nájemníka naproti hospodářské převaze pronajímatele dle obdoby ochranného zákonodárství dělnického a lichevního ozývají se hlasy velmi četné. Tak *Miquel* v úvodě publikace Spolku pro soc. pol. sv. 30., XV., praví: »Eine Reihe von Gesetzen schützt durch Verbot und Gebot den Schwachen gegenüber dem Arbeitsvertrag und dem Darlehensvertrag und ordnet die Modalitäten desselben — kein deutsches Gesetz hat bisher gleiche Grundsätze auf den Miethvertrag angewendet, obwohl nach meiner Überzeugung hierbei oft ein ebenso schlimmes und dauerndes Abhängigkeitsverhältniss für den unbemittelten Miether entsteht, als dies bei dem Arbeitnehmer und im Darlehensvertrag der Fall sein kann.« Podobně týž na sjezdu německého spolku pro veřejné zdravotnictví r. 1887. Tak i *Flesch* na u. m. (82), jakož i na sjezdě spolku pro soc. pol. r. 1886. (Spisy téhož spolku. sv. 33, 35.) Sám *Roscher* již mluvil o »bytovém feudalismu«. Také *Wagner* (Grundlegung II., 489) považuje svobodu nájemní smlouvy za fikci a praví (na u. m. 508): »... Die Vertragsfreiheit im Bezug auf das Miethsverhältniss ist zu beschränken d. h. die Willkür der Parteien darf für den Inhalt der Verträge nicht in dem weiten Umfange, wie bisher entscheiden, weil die Gleichheit der Kontrahenten und daher die Freiheit wenigstens des einen von ihnen vollends hier eine Fiction ist, welche mit der ökonomischen Stellung und Function des städtischen Grund- und Hauseigenthums im Widerspruche steht.« *Flesch a Zirndorfer* (na u. m. 282, 283) praví: »Die Frage, ob unser dem römischen Recht entnommenes Miethrecht die Rechtsgleichheit überall wahr, drängt sich um so lebhafter auf, als die Ordnung desjenigen Vertrags, den das römische Recht mit dem Miethrecht wesentlich übereinstimmend behandelt, des Arbeitsvertrages, diese Rechtsgleichheit vermissen lässt. Dass die römische locatio, conductio operarum in ihrer Anwendung auf den modernen Arbeitsvertrag Rechtsungleichheiten zu Ungunsten des locator herbeiführt, ist heute allgemein auch in der Gesetzgebung anerkannt. Der Arbeitsvertrag zeigt deshalb seit längerer Zeit das Bestreben sich aus dem Dienstvertrag als speciales Rechtsverhältniss herauszuschälen und sich in wesentlichen Theilen dem öffentlichen Recht unter Beschränkung der civilrechtlichen Vertragsfreiheit zu unterstellen. Ist nun dasjenige, was für die locatio conductio operarum, wenigstens nach modernem Rechtsgefühl, richtig ist, für die locatio, conductio rei falsch? Bedeutet der Umstand, dass das B. G. B. den Dienstvertrag von der Grundstücksmiethe äusserlich geschieden hat, dass das System des römischen Rechts irrig ist? Dass zwischen beiden Verträgen überhaupt keine Verwandtschaft existirt? Man muss diese Fragen ver-

lého poměru pracovního ze sféry soukromoprávní ve sféru práva veřejného došel poměrně uspokojivého vyřízení. Tu objevil se pronikavý zásah do svobodné smlouvy pracovní ve formě ochranného dělnického zákonodárství nutností. Také poměr nájemní volá po podobné úpravě. I tu třeba jest zvláštního bytového zákonodárství, jež povahou svou bylo by odvětvím veřejného práva správ-

neinen, selbst wenn man kein unbedingter Anhänger des römischen Rechts ist. Wenn das römische Recht Dienstvertrag und Miethvertrag den gleichen Bestimmungen unterwirft, so geschieht dies, weil in beiden Verträgen der eine Kontrahent gegen Entgelt ein Nutzungsrecht hier an der Person, dort an der Sache eines Anderen erhält, nur dass in dem einen Vertrag der locator, im anderen der conductor der Nutzungsberechtigte und der stärkere Theil ist. Der Arbeiter, der aus dem Erlös der Vermietung seiner Arbeitskraft leben muss, ist genötigt sich anzubieten und sich den Bedingungen, die ihm gestellt werden, zu fügen. Diess folgt aus seiner Vermögenslosigkeit. Bei der Sachmiete ist umgekehrt der Vermögenslose zum Wohnen, d. h. zur Miete einer Wohnung gezwungen. Er muss wohnen, um zu arbeiten, er kann nicht arbeiten, ehe er wohnt. Der Wohnungsmieter bei einem wohl situirten Hauseigenthümer ist demnach ganz in der gleichen Lage, wie der Arbeitslustige, der sich einem grossen Arbeitgeber gegenüber die zum Schutz seiner Arbeitskraft, seiner persönlichen Freiheit und seiner Kulturansprüche erforderlichen Bedingungen sichern will. Während nun aber der Gesetzgeber dem Arbeiter durch specielle Ausgestaltung des Arbeitsvertrages in der obengeschilderten Weise entgegengekommen ist, hat er auf dem Gebiete der Wohnungsfrage eine gleiche Tendenz nicht betätigt, freilich auch nicht betätigen können. Denn während bei dem Arbeitsvertrag die Socialpolitik dem Gesetzgeber vorgearbeitet, ihm die Ideen gegeben hat, die er zu kodifizieren hatte, fehlte es bei dem Mietvertrag bis vor relativ wenigen Jahren an der gleichen socialpolitischen Arbeit. Erkennt man aber an, dass die Gestaltung des Mietrechtes auf die Wohnfrage Einfluss übt, dann muss man in der Formulierung socialrechtlicher Forderungen behufs legislativer Kodifizierung des Mietrechtes ein aktuelles Problem der Socialpolitik erblicken. Auch hier, wie beim Arbeitsvertrag, wird es sich darum handeln, die durch die wirtschaftliche Ungleichheit drohende Rechtsungleichheit im Wege öffentlich rechtlicher Beschränkung der Vertragsfreiheit zu verhüten, oder, wenn sie eingetreten ist, auszugleichen«. *Schmoller* (na u. m. 353) praví: »Der Miethvertrag ... ist zu einer juristischen Mausefalle, jedenfalls zu einem Geschäftsinstrument geworden, mit welchem grosse und kleine Spekulanten einer immer grösseren Zahl ihnen persönlich unbekannter Miether möglichst viel Geld abnehmen wollen«. Na opačném stanovisku naproti tomu stojí *Raffalovich* (na u. m. 41), jenž hrozí: »Man versuche den Arbeiter gegen die Ausbeutung des Vermieters durch die Intervention des Staates zu schützen und man wird die furchtbaren Folgen davon wohl bald empfinden«. Podobně *Zweigert* (na u. m. 53).

ního. Jako tam ochrana dělníka proti hospodářské převaze zaměstnatelově, tak i zde ochrana nájemníka, jakožto živlu hospodářsky slabšího, jako tam tovární inspekce, tak i zde bytový dozor organizovaný samosprávnými úřady bytovými a prováděný neodvislými úředními dozorcí, byly by jeho úkolem a ono obsahovati by mělo v soustavném seřazení různé prostředky a cesty jimiž dle dnešní i budoucí zkušenosti nedostatky bytové dají se byť ne plně odstraniti, aspoň zmírniti.¹⁴⁵⁾ Zda-li zasahovati by mělo až i na pole

¹⁴⁵⁾ Již citovaný anonymní spis »Über den steigenden Geldwerth« atd. z r. 1802 žádal pro Vídeň vydání bytového řádu a zřízení zvláštního bytového úřadu (Quartierordnung, Quartieramt, 52). Též *Philippovich* (Wiener Wohnungsverhältnisse, 255) dí: »Die dringenden Bedürfnisse der öffentlichen Gesundheitspflege und die socialen Anforderungen haben hier ein ganz neues Gebiet der Verwaltung geschaffen. Das Wohnen ist nicht mehr allein Gegenstand eines freien privaten Vertrages, sondern es wird im öffentlichen Interesse unter eine Kontrolle gestellt, der private Bestandvertrag erhält, wie der Arbeitsvertrag, einen socialen Charakter« a dále (215): »in England und Frankreich war in den vierziger und fünfziger Jahren bereits das Wohnungswesen durch Gesetzgebung und Verwaltung aus der Sphäre des reinen Privatrechts herausgehoben und einer socialen Ordnung unterworfen«. Sr. také *Flesch a Zirn-dorfer* (na u. m. 288): »Gerade für das Mietrecht ist also die Ergänzung durch das Gesetz, die Bestimmung der Minimalleistung, die der Vermiether machen muss, und der Minimalanforderungen, die der Mieter gegen jeden Mitmieter hat, besonders erforderlich. Diese Bestimmung muss der Natur der Sache nach der sogenannten Übereinkunft der Parteien entzogen und deswegen ausschliesslich unter den Schutz des öffentlichen Rechtes gestellt sein; denn sie hat nicht Rechte oder Interessen des Hauseigenthümers oder Mieters, sondern — ganz analog den sogenannten Arbeiterschutzgesetzen — das Staatswohl im Auge. Das Staatswohl leidet darunter, wenn den Unbemittelten der Genuss der Wohnung, der einzig möglichen Unterlage des Familienlebens, verkümmert wird. Solche Minimalanforderungen an Wohnräume und Minimal-sicherungen der kleinen Mieter gehören nicht ins bürgerliche Gesetzbuch, sondern ins öffentliche Recht, können aber ebensowohl durch Staatsgesetz als durch Reichsgesetz erlassen werden«. Také řízení ve sporech nájemných shledávají tito spisovatelé před řádnými soudy příliš nákladným a žádají za tím účelem zvláštní jurisdikci po způsobě soudů živnostenských ve sporech mzdových (na u. m. 301). *Pfersche* (na u. m. 329) přimlouvá se to, aby nájemní poměr vedle zosílení norem civilněprávních upraven byl současně cestou práva správního. Pronajímání bytů jest rovněž jistým druhem živnosti a má býti podrobeno tudíž dozorným normám živnostenského řádu (»Auch die regelmässige Vermietung unmöblirter Wohnungen in eigenen dazu bestimmten Gebäuden geht über die private Verwendung der eigenen Sache offenbar hinaus und wird einem gewerblichen Unternehmen um so mehr ähnlich, je zahlreicher

trestní, chránit nájemníka dle obdoby zákonů lichevních před zjištěným využitkováním jeho tísně majetkové neb norem, jimiž stíhá se jiné poškozování spotřebitele (padělání potravin atd.), zůstanež prozatím otázkou otevřenou.¹⁴⁶⁾

Ostatně rozřešení celé otázky může snad v budoucnosti bráti se také cestou zcela jinou, dnes nepředvídanou a nevypočitatelnou.

und kleiner die Wohnungen, je grösser die Verwaltungsarbeiten des Vermiethers sind. Wer sein Geld in Miethhäusern anlegt, entschliesst sich zu einem Unternehmen, welches einem gewerblichen Unternehmen sehr nahe steht. Die neueren Vorschriften der Wohnungsfürsorge, welche die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses im Wege der Vermiethung regulieren wollen, treffen nun den Hauseigenthümer nicht als solchen, sondern als Vermiether, als Unternehmer, der sich im eigenen Interesse an dem wichtigen wirtschaftlichen Vorgang der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses betheiligt. Es handelt sich dabei nicht um Beschränkungen des Privateigenthums, sondern um Grenzen, welche dem Betriebe des Vermiethungsgeschäftes gezogen werden. Um die Verwirklichung der Massregeln gegen Überwohnung zu erleichtern, sollte daher von allen betheiligten Faktoren die Ansicht anerkannt und betont werden, dass dieselben nicht das Eigenthumsrecht, sondern das Gewerberecht betreffen« na u. m. 331). V praxi nalézají tyto názory a požadavky nejvíce ohlasu v Prusku, kde vládou připravena osnova obsáhlého zákona bytového, jejíž podstatný obsah uveřejněn v *Sociale Praxis*, XII., 1060 násl.

¹⁴⁶⁾ Za to přimlouvá se již *Huber* (*Die Wohnungsnoth der kleinen Leute in grossen Städten*, 29). »Die Polizei hat eben so gut das Recht und die Pflicht zu verhindern, dass positiv schlechte Wohnungen an den Markt gebracht, verkauft, verliehen oder auch verschenkt werden, als sie verpflichtet ist, faule Fische, anrühiges Fleisch, verrottetes Gemüse oder sonst schädliche Dinge auszuschliessen. In diesem, wie in jenem Falle — nur dass hier der Schaden, die ganze Bedeutung der Sache unendlich viel grösser ist — handelt es sich nicht bloss um unmittelbare Verhütung schädlicher Wirkungen, sondern auch um Schutz einer ehrlichen und nützlichen gegen eine gewissenlose und gemeinschädliche Industrie. Zu solchem Schutze reicht der ganze Vortheil der Konsumenten auch bei Lebensmitteln keineswegs aus; denn entweder die Noth, oder Dummheit, Gleichgiltigkeit, Stumpfheit und Roheit lassen sie die Gefahr nicht erkennen oder nicht achten. Noch viel mehr aber gilt dies bei der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, wo die Unterscheidung ein viel höheres Mass von sittlicher und intellektueller Urtheilsfähigkeit fordert«. Sr. také *Sax*, na u. m. 193, násl., *Philippovich* (*Wiener Wohnungsverhältnisse*, 247), *Bücher*, na u. m. 22, *Schmoller* na u. m. 355. Na bytovou lichvu (»Wohnungswucher«) poukazoval na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886 zejména *Thiel* (*Spisy tétož spolku*, sv. 33, 41). Naproti tomu *Pfersche* (na u. m. 335) má za to, že použití pojmu lichvy při vysokém nájemném není dobře možno.

Otázka bytová jest plodem novodobého vývoje hospodářského a možno, že jest jen přechodnou fází ve vývoji tom, která dalším jeho postupem sama sebou zase bude překonána. Otázka bytová má původ svůj v soustřeďování obyvatelstva ve velkých městech, ale kdož ví, nebude-li míti v budoucnosti soustřeďování to své přirozené meze a nenastane-li kdysi zase pochod opačný? Technika dopravní, jež ve vývoji společnosti lidské způsobila již tak podivuhodné převraty, i tu dojista neřekla ještě své slovo poslední. Ona působila ku směřování průmyslové výroby, tržby i osvěty ve zhuštěných střediskách městských, ale není vyloučeno v budoucnosti, že právě ona zase účinkovati může ve směru odstředivém.¹⁴⁷⁾ Již dnes rozšiřují se obvody světových měst daleko široko do okolí. Budeli pochod tento po další staletí pokračovati, zaberou území velkých měst vždy širší obvody, až se navzájem setkají, splynou, celá země stane se v hustě obydlených kulturních státech jediným velkoměstem, ovšem novým podmínkám a potřebám života hospodářského i společenského přizpůsobeným, a dnešní příkrý rozdíl mezi městem a venkovem zase vymizí. A tím samým zmizí i otázka bytová.

Nebylo by ovšem prosto utopismu spoléhati na takové krásné naděje luzné obrazotvornosti a v optimistické nečinnosti naproti dnešní palčivé otázce bytové skládati ruce v klín. I když snad nedá dosáhnouti se všeho, i když zejména nepodaří se ukojování potřeby bytové ve velkých městech usnadnit zlevněním vysokých cen nájemných, dá se přece aspoň ukojování to učiniti dokonalejším.¹⁴⁸⁾ A aspoň v tom směru netřeba oddávati se beznadějnosti.

¹⁴⁷⁾ Snahy a požadavky nesoucí se po decentralisaci velkých měst stopovati lze už zejména u *Rousseaua*, *Ruskina*, *Morrise*, *Tolstého*. V nové době v Anglii i Německu vznikla zvláštní hnutí mající za účel zakládání t. zv. zahradních měst. Tak v Anglii společnost *First Garden City Limited*, v Německu spolek *»Deutsche Gartenstadt Gesellschaft«*. Sr. *Howard*: *To morrow*, *Thompson*: *The Housing Handbook*, *Graham*: *The rural exodus*, *Vandervelde*: *Die Rückkehr nach dem Lande* (Arch. f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XVIII.). Naděje ve směru tom kdysi v železnice skládané se ovšem neosvědčily. Sr. také *Bernstein* (na u. m. 642), *týž*, *Neue Vorschläge zur Reform der Volkswohnungen in England* (Die Neue Zeit, XVIII., 1).

¹⁴⁸⁾ Tak pravil *Philippovich* v debatě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901: *»Wir können es erreichen, dass die Leute besser wohnen, wenn auch nicht immer, dass sie billiger wohnen.«* (Spisů spol. pro soc. pol. sv. 98, 111).

Při tom jedno poučení opět poskytuje výsledek této úvahy. Ukázalo se opět, jak zdánlivě jednoduchá a prostá otázka, jakou zdá se býti otázka bytová, ve skutečnosti jest otázkou velmi složitou, již nutno dříve s mnohých stran osvětliti a vyšetřiti, než možno přistoupiti k řešení jejímu. Ukázalo se, že také rozřešení této otázky, tak jako jiných problémů sociálních, dokonce není tak snadné a prosté, jak mnohdy se za to má, že k řešení takovému zpravidla nestačí ani nějaký všeléčebný prostředek, ani pouhý dostatek dobré vůle. I tu zase pravé poznání učí býti skromným.

Ale třeba konečný praktický výsledek této práce v otázce bytové nebyl příliš uspokojivý a spíše záporný než kladný, nemohl býti důvodem, aby od ní vůbec bylo upuštěno. Účelem bádání vědeckého jest poznání pravdy, ať ona jest příjemna čili nic. Lze-li získaného poznání prakticky použiti ku prospěchu obecnému, pak ovšem korunováno jest bádání zdarem požehnání. Ale i tam, kde výsledek co do praktické hodnoty nevalně jest vydatný neb dokonce záporný, není ono poznání přes to zcela marno a bezvýsledno, byť i ukázalo jen, ve kterých směrech úsilí lidské postrádá naděje v dosažení plného úspěchu.

Literatura :

Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Miethzinse der Häuser in Wien und über die Mittel, beide zu beschränken, Videň, 1802.

Gäbler: Idee und Bedeutung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, Berlín, 1848.

Roberts: The dwellings of the labouring classes, Londýn, 1850.

Hoffmann: Die Wohnungen der Arbeiter und Armen, Berlín, 1852.

Huber: Die Wohnungsnoth der kleinen Leute in grossen Städten, Lipsko, 1857.

Fabri: Die Wohnungsnoth der Arbeiter in den Fabrikstädten, Elberfeld, 1862.

Huber: Die Wohnungsnoth mit bes. Rücksicht auf die arbeitenden Klassen, Berlín, 1865.

Verhandlungen des VIII. Congresses deutscher Volkswirthe zu Nürnberg, 1865.

Hole: The homes of the working classe: with suggestions for their improvement. Londýn, 1866.

Verhandlungen des IX. Congresses deutscher Volkswirthe in Hamburg, 1867.

Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen. (Soubor pojednání, jež napsali Huber, Senfleben, Klette, Ende, Böckmann, Brämer, Parisius.)

Véron: Les institutions ouvrières de Mulhouse, Mühlhausy, 1867.

Faucher: Die Bewegung für Wohnungsreform. (Vierteljahrsschrift für Nationalökonomie und Kulturgeschichte, III, 4, IV, 3.)

Týž: Über Häuserbauunternehmungen im Geiste der Zeit, Berlín, 1869.

Sax: Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform, Videň, 1869.

Stolp: Die Wohnungsfrage und ihre praktische Lösung, 1870.

Ratkowsky: Die zur Reform der Wohnungszustände in grossen Städten nothwendigen Massregeln, Videň, 1871.

Lette: Die Wohnungsfrage, Berlín, 1871.

Manega: Die Anlage von Arbeiterwohnungen, Výmar, 1871.

Engels: Zur Wohnungsfrage, Lipsko, 1872.

Wiss: Wohnungsfrage in Deutschland, Berlín, 1872.

Verhandlungen der Eisenacher Versammlung zur Besprechung der socialen Frage, Lipsko, 1873.

Schäffle: Excurs zur Wohnungsfrage. (Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft, Tubinky, 1873.)

Engl: Die moderne Wohnungsnoth. Signatur, Ursachen und Abhülfe, Lipsko, 1873.

Bericht über die Verhandlungen des XIV. Congresses deutscher Volkswirte in Wien, Berlin, 1873.

Assmann: Die Wohnungsnoth in Berlin, Berlin, 1873.

Plener: Englische Baugesellschaften, Vídeň, 1873.

Arminius: Die Grossstädte in ihrer Wohnungsnoth, Lipsko, 1874.

Goltz: Die Grossstädte in ihrer Wohnungsnoth und deren durchgreifende Abhilfe, Lipsko, 1874.

Felder: Verwaltungsbericht der Stadtgemeinde Wien 1871—1873, Vídeň, 1875.

O. Hillová: Homes of the London Poor, Londýn, 1875.

Bráf: Obec dělnická (Lumír, 1882, psáno 1876).

Baumeister: Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin, 1876.

Schall: Das Arbeiterquartier in Mühlhausen, Berlin, 1877.

Hansen: Baut Arbeiterwohnungen, Flensburg, 1878.

Klasen: Die Arbeiterwohnhäuser in ihrer baulichen Anlage, Berlin, 1879.

Muller: Les habitations ouvrières en tous pays, Paříž, 1879.

Schmöcke: Das Wohnhaus des Arbeiters, Bonn, 1883.

Hansen: Die Wohnungsverhältnisse in den grösseren Städten, Heidelberg, 1883.

Ruprecht: Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London, Gottinky, 1884.

Steiner: Über die Errichtung von Arbeiterwohnungen in Wien, 1884.

Aschrott: Die englische Wohnungsgesetzgebung (Jahrb. f. Gesetzgeb. u. Verwalt. IX., 1885.)

Reichardt: Die Grungzüge der Arbeiterwohnungsfrage, Berlin, 1885.

v. d. Bos: Du logement de l'ouvrier, Gent, 1886.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Grossstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe.

- I. (*Miquel*: Einleitung, *Leuthold*: Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Grossstädten erwartet werden? *Koch*: Über die Wohnungsverhältnisse Hamburgs, *Flesch*: Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a./M., *Aschrott*: Die Arbeiterwohnungsfrage in England, *Weill*: Die Arbeiterwohnungsfrage in Strassburg i. E., *Neeffe*: Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Grossstädte (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30, Lipsko, 1886).

- II. *Raffalovich*: Die Wohnungsfrage in Frankreich, *Lange*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Bochum, *Dittrich*: Die Wohnungsverhältnisse in Chemnitz i. S., *Brüning*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in der Stadt Osnabrück, *Seyffardt*: Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Crefeld, *Arnecke*: Die Arbeiterwohnungsfrage in Dortmund, *Wiebe*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Essen a./R., *Berthold*: Die Wohnungsverhältnisse in Berlin, *Ernst*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in der Stadt Elberfeld, *Honigman*: Die Wohnungsverhältnisse in Breslau, *Hasse*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 31, Lipsko, 1886).

Verhandlungen der 1886 in Frankfurt a./M. abgehaltenen Generalversammlung des Vereins für Socialpolitik über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in deutschen Grossstädten (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 33., Lipsko, 1886).

Diestelkamp: Die Wohnungsverhältnisse unserer ärmeren Klassen, Berlin, 1886.

Raffalovich: Le Logement de l'ouvrier et du pauvre, Paříž, 1887.

Miquel: Massregeln zur Erreichung gesunden Wohnens, Brunšvík, 1888.

Bertrand: Le Logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique, Paříž, 1888.

Trüdinger: Die Arbeiterwohnungsfrage, Jena, 1888.

Muller et Cacheux, Les habitations ouvrières en tous pays, Paříž, 1889.

Fuld: Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen, Hamburg, 1889.

Jourdan: Législation sur les logements insalubres, Paříž, 1889.

Wagner: Zafizení ku blahu dělnictva, Praha, 1890.

Schmoller: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Zur Social- und Gewerbe-politik der Gegenwart, Lipsko, 1890.

Stübben: Der Städtebau, Darmstadt, 1890.

Aschrott: Errichtung und Verwaltung grösserer Arbeitermietshäuser in Berlin, Lipsko, 1890.

Aster: Entwürfe zum Bau billiger Häuser für Arbeiter und kleinere Familien, Gera, 1890.

Albrecht: Die Wohnungsnoth in den Grossstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe, Mnichov, 1891.

Bücher: Die Wohnungsenquête der Stadt Basel, Basilej, 1891.

Fränkel: Die Volkswohnungsfrage in den modernen Grossstädten, Lipsko, 1891.

Bücher: Die belgische Socialgesetzgebung und das Arbeiterwohngesetz vom 9./8. 1889 (Archiv f. soc. Gesetzg. u. Stat. IV., 1891).

Freund a Malachowsky: Zur Berliner Arbeiterwohnungsfrage, Lipsko, 1892.

Stolp: Die Lösung der Wohnungsfrage oder ein eigenes Heim für Jedermann. Berlin, 1892.

Walcker: Die grossstädtische Wohnungsnot, ihre Ursachen und Heilmittel, Hamburg, 1892.

Kalle: Die Fürsorge der Arbeitgeber für die Wohnungen ihrer Arbeiter, Berlin, 1892.

Gross: Das Gesetz betr. Begünstigungen von Neubauten von Arbeiter-wohnungen (Zeitschr. f. Volksw., Socialp. u. Verw. I., 1892).

Braun: Berliner Wohnungsverhältnisse, Berlin, 1893.

Weinstein: Die Wohnungsnot oder Übervölkerung der Städte und Ent-völkerung des Landes, Berlin, 1893.

Schneider: Das Wohnungsmietrecht und seine sociale Reform, Lipsko, 1893.

Sedlaczek: Die Wohnverhältnisse in Wien, Ergebnisse der Volkszählung vom 31./XII. 1890, Vídeň, 1893.

Eberstadt: Grundsätze der städtischen Bodenpolitik (Jahrb. f. Gesetzgeb. u. Verw., XVII., 1893).

Týž: Städtische Bodenfragen, Berlin, 1894.

- Philippovich*: Wiener Wohnungsverhältnisse (Archiv für soc. Gesetzgeb. und Statistik, VII, 1894).
- Lehr*: Čl. »Wohnungsfrage« v Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften, VI., Jena, 1894.
- Bráf*: Příhytečné poměry velkých měst rakouských se zvláštním zřetelem ku Praze a předměstským obcem, Praha, 1895.
- Gould*: Report on the Housing of the Working People in Europe and America, Washington, 1895.
- Russel*: The Housing of the Working People, Washington, 1895.
- Pfeiffer*: Eigenes Heim und billige Wohnungen, Stuttgart, 1896.
- Wolf*: Die Wohnungsfrage, 1896.
- Hugo (Lindemann)*: Städteverwaltung und Municipalsocialismus in England, Stuttgart, 1897.
- Týž*: Die deutsche Städteverwaltung.
- Týž*: Zur Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XVII., 2, XVIII., 2, 1899, 1900).
- Týž*: Wohnungsfrage und Socialdemokratie (Die Neue Zeit, XVIII., 2, 1900).
- Týž*: Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XIX., 1, 1900).
- Lukáš*: Podstata a způsob některých zařízení ku blahu dělnictva (Věstník České Akademie císaře Františka Josefa pro vědu, slovesnost a umění, VII., 1898).
- Bücher*: Die volkswirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde. Přeloženo též do češtiny Náhlavským: Hospodářské úkoly moderního města, Praha, 1899.
- Wagner*: Wohnungsnoth und städtische Wohnungsfrage, Berlín.
- Pommer*: Mietwohnung oder Eigenhaus?
- Schäffle a Lechler*: Nationale Wohnungsreform, Berlín, 1895.
- Tiž*: Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, Berlín, 1897.
- Tiž*: Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform, Berlín, 1899.
- Tiž*: Die staatliche Wohnungsfürsorge, Berlín, 1900.
- Costelloe*: The Housing Problem, Manchester, 1899.
- Heyne*: Das deutsche Wohnungswesen (po stránce historické), Lipsko, 1899.
- Smith*: The Housing Question, Londýn, 1900.
- Sidney Webb*: The House Famine, Londýn, 1900.
- Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, Wohnungsverhältnisse in oesterreichischen Städten, insbesondere in Wien, Vídeň, 1900.
- Cohn*: Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie, Mnichov, 1900.
- Beck*: Die Wohnungsfrage und die Betheiligung der Gemeinden an der Lösung derselben, Berlín, 1900.
- Oppenheimer*: Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, Lipsko, 1900.
- Kurella*: Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, 1900.
- n. d. Goltz*: Die Wohnungsinspection und ihre Ausgestaltung durch das Reich, Gottinky, 1900.

- Bernstein*: Neue Vorschläge zur Reform der Volkswohnungen in England (Die Neue Zeit, XVIII., 1, 1900).
- Hirsch*: Kommunale Wohnungspolitik (Die Neue Zeit, XIX., 1900).
- Cohn*: Socialdemokratie und Baugenossenschaften (Die Neue Zeit, XIX., 1, 1900).
- Liebknecht*: Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen.
- Kampffmeyer*: Die Baugenossenschaften im Rahmen eines rationellen Wohnungsreformplans.
- Cohn*: Städtische Grundrente und Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XIX., 2, 1901).
- Hirsch*: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XX., 1, 1902).
- Stier Somlo*: Unser Mietsverhältniss und seine Reform, Gottinky, 1901.
- Damaschke*: Vom Gemeindesocialismus, Berlin.
- Týž*: Die Bodenreform, 1900.
- Týž*: Aufgaben der Gemeindepolitik, 1901.
- P. Voigt*: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena, 1901.
- Grüvell*: Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin, 1901.
- Lechler*: Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlässe vom 19./3. 1901, Berlin 1901.
- Reichesberg*: Die Arbeiterwohnungsfrage und die Vorschläge zu ihrer Lösung, Bern, 1901.
- Bayer*: Zwei Versuche zur Hebung der Wohnungsnoth in einer Universitätsstadt (Zeitsch. f. die ges. Staatswissenschaft, 57, 1901).
- Naumann*: Zur Wohnungsfrage im Kgr. Sachsen, Lipsko, 1902.
- Füssenhäuser*: Die Wohnungsfrage mit bes. Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse, Stuttgart, 1902.
- Seutemann*: Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform, Gottinky.
- Fuchs*: Die Abhängigkeit der Wohnungsmieten vom Bodenpreis, Baukosten und Besteuerung (Soc. Praxis, XI., 1902).
- Mangoldt*: Die Erstellung kleiner Wohnungen in Deutschland und ihre Reform durch öffentliches Eingreifen (Soc. Praxis, XI., 1902).
- Möller*: Wohnungsnoth und Grundrente (Jahrb. f. Natök. u. Stat., 1902).
- Fuld*: Korporative Mietsverträge (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, V., 1902).
- Bernstein*: Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat. XV., 1902).
- Heimann*: Die preussische Regierung und die Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XXI., 2, 1903).
- Marcuse*: Wohnungsfrage und Tuberkulose (Soc. Praxis, XII., 1903).
- Feig*: Erbbaurecht und städtische Wohnungspolitik (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, VI., 1903).
- Pohle*: Der Wohnungsmarkt unter der Herrschaft der privaten Bauspekulation (Zeitsch. f. Socialwiss., VII., 1904).

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland.

I. 1. *Hordček*: Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten. *Schwarz*: Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. *O. Voigt*: Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten. *Lindemann (Hugo)*: Wohnungsstatistik (Spisů spol. pro soc. pol., sv. 94., Lipsko, 1901).

2. *Reincke*: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. *Zweigert*: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. *Stübßen*: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung. *Schilling a Stübßen*: Die Bauordnung. *Simony*: Die Bauordnung (Oesterreich). *Flesch a Zirn-dorfer*: Das Mietrecht in Deutschland. *Pfersche*: Das Mietrecht in Oesterreich. *O. Voigt*: Der Einfluss der Baukosten auf die Mietpreise (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 95, Lipsko, 1901).

II. *Albrecht*: Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und in eigener Regie der Gemeinden. *Brandts*: Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit. *Beck*: Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Gemeinden. *Adickes*: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 96, Lipsko, 1901).

III. *Mangoldt*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz. *Schnetzler*: La question du logement dans la Suisse occidentale. *Bötzow*: Die Wohnungsfrage in England. *Albrecht*: Die Wohnungsfrage in Frankreich. *Ver Hees*: Die Wohnungsfrage in Belgien. *Weber*: The Housing of the Working People in the United States. *Berthenson*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland. *Holst*: Die Wohnungsfrage in Norwegen. *Albrecht*: Die Wohnungsfrage in Schweden. *Týž*: Die Wohnungsfrage in Dänemark (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 97, Lipsko, 1901).

Verhandlungen des Vereins für Socialpolitik über die Wohnungsfrage und die Handelspolitik. (Referáty *Fuchse*, *Philippoviche*, *Brandtse*.) *Lindemann*: Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest. *Zižek*: Die Wohnungsfrage in Frankreich (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 98, Lipsko, 1902).

Münsterberg: Die Aufgaben städtischer Socialpolitik.

Hordček: K otázce bytové ve velkých městech. (Sborník věd právních a státních, II., 1902.)

Kögler: Die Förderung des Wohnhausbaues für Minderbemittelte (Zeitsch. f. Volksw., Socialpol. u. Verwal., XI., 1902).

Schmidt: Historische Wohnungsstatistik (Zeitsch. f. die ges. Staatswissensch., 58, 1902).

Heiss: Wohnungsreform und Lokalverkehr, 1903.

Mayreder: Städtische Bauordnungen mit bes. Berücksichtigung der Wohnungsfrage, Vídeň, 1903.

Lehwess: Englische Arbeiterwohnungen, Berlín, 1903.

- Grossmann*: Die kommunale Bedeutung des Strassenbahnwesens, 1903.
- Adickes-Beutler*: Die socialen Aufgaben der deutschen Städte, Lipsko, 1903.
- Velich*: Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva, Praha, 1903.
- Jäger*: Die Wohnungsfrage, Berlin, 1903.
- Mangoldt*: Ein Reformprogramm für die Wohnungs- und Ansiedlungsfrage in Deutschland (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XVIII., 1903).
- Vandervelde*: Die Rückkehr nach dem Lande (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XVIII., 1903).
- Heller*: Kleingewerbe, Kleinhandel und die grosstädtische Grundrente (Zeitschrift f. die ges. Staatsw. 59, 1903).
- Fürth*: Wohnbedarf und Kinderzahl (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XIX., 1904).
- Eberstadt*: Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes, seine Vorgeschichte und seine Bedeutung (Arch. f. soc. Gesetzgeb., XIX., 1904).
- Zimmermann*: Zur Frage der Besitzwechsel, Hypothekar, sowie Bodenpreis und Bodenwertstatistik (Zeitsch. f. die ges. Staatswissenschaft, 60, 1904).
- Brentano*: Wohnungszustände und Wohnungsreform in München, 1904.
- Eberstadt*: Das Wohnungswesen, Jena, 1904.
- Willbrandt*: Wohnungsgesetzgebung und Heimarbeit (Soc. Praxis, XIV., 1904).
- Bauer*: Der Zug nach der Stadt und die Stadterweiterung, Stuttgart, 1904.
- Weber*: Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Lipsko, 1904.
- Mangoldt*: Die städtische Bodenfrage, Gottinky, 1904.
- Renauld*: Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München, Lipsko, 1904.
- Wagner*: Die finanzielle Mitbetheiligung der Gemeinden, Jena, 1904.

PŘÍLOHY.

I.

Bytová statistika.

O poměrech bytových v Rakousku na základě sčítání z r. 1900 podávají nám zprávu publikace Statistické ústřední kommise: »Erweiterte Wohnungsaufnahme«, »Beschränkte Wohnungsaufnahme«, »Die Aufnahme der Häuser in den Gemeinden der erweiterten Wohnungsaufnahme« a »Die erweiterte Wohnungsaufnahme und die Aufnahme der Häuser in der Stadt Prag und den Vorortsgemeinden« (Oesterr. Statistik, LXV., 1, 2, 3, 6, Vídeň, 1903, 1904 a 1905).

Z obširných dat a tabulek tam uvedených lze uvést, pokud se týká rakouských větších měst, tato nejdůležitější:

Počet domů v rakouských městech:

Města*)	Počet domů vůbec	1	2	Počet domů s patry 3	4	5	6 a více	bez patra	Počet domů s dvor. sklep. křídly	se sklep. byty	s pod- krov.
Vídeň . . .	33130	7627	5801	8125	8797	924	87	6769	17518	3859	1272
Linec . . .	2350	914	707	346	47	1	—	335	1039	488	485
Št. Hradec .	5384	1751	1523	1066	176	22	1	845	2191	1479	1769
Terst . . .	3714	730	723	907	770	235	20	329	2569	152	1842
Liberec . .	2071	932	576	150	21	1	—	391	655	214	1017
Plzeň . . .	2410	1048	733	106	4	—	—	519	687	197	39
Brno . . .	3047	865	991	501	68	3	1	618	1578	348	114
Krakov . .	2099	460	1129	327	21	—	—	161	1196	212	113
Praha . . .	4625	739	1467	1592	479	11	—	337	2713	380	167
Praž. předm.	3464	431	964	1550	254	6	—	259	1322	1022	51
Praha i s př.	8089	1170	2431	3142	733	17	—	526	4035	1402	218

Ze 100 domů čítalo pater:

	0	1	2	3	4	5	6 a více	mělo byty sklep. podkr.	mělo dvorní křídla
Vídeň . . .	20·43	23·02	17·51	24·53	11·46	2·79	0·26	1·43	0·19
Linec . . .	14·26	38·39	30·09	14·72	2·00	0·04	—	4·03	4·30
Št. Hradec .	15·70	32·52	28·28	19·80	3·27	0·41	0·02	6·13	8·41

*) Data o městu Lvovu dosud vydána nebyla, data o Praze jen v omezeném rozsahu.

Ze 100 domů čítalo pater:

	0	1	2	3	4	5	6 a více	mělo byty sklep. podkr.	mělo dvorní křídla
Terst . . .	18·23	48·92	13·81	11·55	9·39	2·86	0·24	0·15	9·09
Liberec . .	18·88	45·01	27·81	7·24	1·01	0·05	—	1·86	17·89
Plzeň . . .	21·53	43·49	30·41	4·40	0·17	—	—	1·67	0·41
Brno . . .	20·28	28·39	32·52	16·44	2·23	0·10	0·04	1·19	0·22
Krakov . .	7·67	21·91	53·79	15·58	1·00	—	0·05	2·27	0·87

Počet domů dle způsobu jich získání nynějšími majiteli:

	Vystavěním (%)	Koupí (%)	Dědictvím (%)	Jiným způsobem (%)
Vídeň . . .	7368 (22·24)	17893 (54·01)	6833 (20·62)	1036 (3·13)
Linec . . .	521 (22·17)	1281 (54·51)	434 (18·47)	114 (4·85)
Št. Hradec .	1117 (20·75)	2951 (54·81)	1113 (20·67)	203 (3·77)
Terst . . .	634 (17·07)	1491 (40·15)	1431 (38·53)	158 (4·25)
Liberec . .	524 (25·30)	1009 (48·72)	529 (25·54)	9 (0·44)
Plzeň . . .	531 (22·03)	1311 (54·40)	429 (17·80)	24 (1·00)
Brno . . .	632 (20·74)	1599 (52·48)	757 (24·84)	59 (1·94)
Krakov . .	471 (22·44)	1054 (50·21)	353 (16·82)	89 (4·24)
Praha . . .	880	2269	1300	176
Praž. předm.	1104	1353	983	24
Praha i s př.	1984	3622	2283	200

Dle stáří domů bylo ze 100 domů vystavěno:

	před r. 1860	r. 1860—1870	r. 1870—1880	r. 1880—1890	r. 1890—1900
Vídeň	31·81	12·42	18·69	18·27	18·81
Linec s př.	57·36	7·66	9·06	7·96	17·96
Št. Hradec	49·71	8·87	9·71	12·32	19·39
Terst s př.	48·72	17·66	13·16	8·09	12·37
Liberec s př.	48·91	9·14	9·93	14·00	18·02
Plzeň	21·36	17·91	20·86	18·41	21·46
Brno	50·17	9·21	6·66	14·15	19·81
Krakov	37·91	7·37	11·67	16·23	26·42

Domy dle bytů, místností a nájemného:

Města	Počet obytných domů	Počet bytů	Počet místností	Nájemné v korunách	Nájemné průměrné v obytných domech z 1 místnosti	Nájemné průměrné v bytových domech z 1 bytu	Nájemné průměrné v obytných domech z 1 bytu
Vídeň . . .	27230	352253	1092055	190385860	174	540	6992
Linec . . .	2109	12826	35594	3833909	108	298	1813
Št. Hradec .	4512	31736	101737	13107659	128	413	2905
Terst . . .	3343	27661	100877	11661205	116	422	3488
Liberec . .	1689	7941	23271	2461534	106	310	1457
Plzeň . . .	2004	12919	30438	3898680	128	302	1945
Brno . . .	2312	20539	67839	8600736	127	419	3720
Krakov . .	1654	14985	44011	5552083	126	371	3357
Praha . . .	4027	42463	139226	18300550	131	431	4514
Praž. předm.	3345	40159	104134	11979236	115	298	3581
Praha i s př.	7372	82622	243360	30279786	124	366	4108

Počet bytů k obývání, nikoliv k účelům živnostenským určených, s počtem místností:

	1	2	s kuch. bez kuch.		s kuch. bez kuch.		s kuch. bez kuch.		4	5-6	7-10	11-20	přes 20	Celkem bytů	Obyvatelů
Liberec bez předm.	ve sklepe	50	39	17	12	2	6	—	1	1	—	—	—	128	448
	v přízemí	459	570	248	314	32	130	4	114	44	7	—	—	1922	6969
	v patrech	464	717	251	564	66	425	13	585	316	32	1	—	3434	18481
	v podkrovní	531	297	304	154	19	46	7	19	9	—	—	—	1386	4449
	neznámo	65	94	23	51	5	26	—	15	5	1	—	—	285	1114
Celkem	1569	1717	843	1095	124	683	24	734	375	40	1	—	7155	26406	
Plzeň	ve sklepe	101	63	10	14	—	—	—	4	—	—	—	—	192	842
	v přízemí	2894	1286	43	321	5	226	1	217	50	1	—	—	4544	20584
	v patrech	1930	2172	49	777	6	562	4	739	287	24	—	—	6550	30675
	v podkrovní	37	4	3	4	1	1	—	3	—	—	—	—	53	180
	neznámo	84	102	2	51	—	85	—	55	19	1	—	—	319	1589
Celkem	4546	3527	107	1167	12	824	5	1018	356	26	—	—	11688	53870	
Brno	ve sklepe	20	173	5	39	2	8	—	5	3	1	—	—	256	1067
	v přízemí	596	4555	45	1346	4	473	2	523	194	28	5	—	7771	32028
	v patrech	295	4226	52	3010	23	1626	6	2072	1046	104	7	—	12467	55853
	v podkrovní	13	21	—	7	—	3	—	2	2	—	—	—	48	160
	neznámo	8	35	4	17	2	12	—	7	8	2	1	—	96	341
Celkem	932	9010	106	4419	31	2122	8	2609	1253	135	13	—	20633	89444	
Krakov	ve sklepe	201	70	11	36	4	8	1	7	1	4	—	—	338	1606
	v přízemí	1323	1206	126	895	66	496	22	365	86	13	—	—	4597	20894
	v patrech	1200	1909	191	1662	69	1129	19	1677	569	95	7	—	8527	42496
	v podkrovní	75	41	2	10	—	6	—	6	1	—	—	—	141	641
	neznámo	49	101	26	98	27	124	7	84	33	8	2	—	559	2722
Celkem	2848	8327	856	2701	166	1757	49	2139	690	120	9	—	14162	68299	

Počet bytů k obývání, nikoliv k účelům živnostenským určených, s počtem místností:

	1	2		3		4		5-6	7-10	11-20	přes 20	Celkem bytů	Obyvatel
		s kuch. bez kuch.		s kuch. bez kuch.		s kuch. bez kuch.							
Praha	ve sklepe	144	330	4	58	—	19	14	6	1	1	—	577
	v přízemí	2084	3669	104	1721	49	931	516	182	172	27	16	9471
	v patrech	5982	10154	394	5560	95	3286	1446	642	578	118	45	28301
	v podkrovi	51	129	8	11	—	9	—	—	—	—	—	208
	neznámo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Celkem	8261	14282	510	7350	144	4245	1976	831	751	146	61	38557	171256
Pražská před- městí *)	ve sklepe	448	512	24	22	10	1	—	—	—	—	—	1017
	v přízemí	2321	5524	70	1435	27	674	213	42	29	14	—	10349
	v patrech	6236	11056	285	6523	53	2110	488	163	76	31	—	27021
	v podkrovi	24	9	4	—	—	—	—	—	—	—	—	37
	neznámo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	123
Celkem	9029	17101	383	7980	90	2785	701	205	105	45	—	38424	163563
Praha i s před.	ve sklepe	592	842	28	80	10	20	14	6	1	1	—	1594
	v přízemí	4405	9193	174	3156	76	1605	729	224	201	41	6	19820
	v patrech	12218	21210	679	12083	148	5396	1934	806	654	149	45	55322
	v podkrovi	75	133	12	11	—	9	—	—	—	—	—	245
	neznámo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Celkem	47290	31383	893	15330	234	7030	2677	1036	856	191	61	76981	334819

*) Karlín, Smíchov, Kr. Vinohrady, Žižkov.

Ze 100 pronajatých bytů sestávalo z místností:

	1	2	3	4	5 až 6	7 až 10	přes 10
Vídeň	7·53	39·86	27·32	9·62	10·66	4·16	0·85
Linec	20·16	37·78	17·69	10·34	9·15	3·99	0·89
Št. Hradec	16·74	33·33	17·44	11·46	14·14	5·49	1·40
Terst	9·04	31·50	18·50	12·22	15·87	11·12	1·75
Liberec	20·03	35·24	18·15	9·61	10·64	5·65	0·68
Plzeň	35·75	32·58	11·37	7·71	8·89	3·27	0·43
Brno	4·57	42·27	22·29	10·89	13·01	6·10	0·87
Krakov	52·01	27·88	10·62	5·47	2·97	0·94	0·08

Obydlení bytů:

		Počet místností	Počet obyvatelů	1	2	3—5	6—10	11—20	21 a více	Dohromady počet bytů
Vídeň	1	68506	5995	9078	10185	1124	3	—	26385	
	2	523628	7044	28187	73177	25938	328	4	134678	
	3	394468	2846	10062	42656	26906	1214	9	83693	
	4	125769	1192	4386	14728	7078	476	9	27869	
	5—6	160474	373	2939	18587	9584	583	26	32092	
	7—10	70966	80	529	5780	5306	376	23	12094	
	11—20	16324	13	48	525	1206	266	24	2082	
	přes 20	3163	1	10	45	83	82	25	246	
Celkem		1363298	17544	55 39	165683	77225	3328	120	319139	
Linec	1	6686	773	754	923	153	—	—	2603	
	2	17163	402	1178	2444	737	21	—	4782	
	3	8204	166	445	1068	400	23	—	2102	
	4	4930	51	231	655	228	19	—	1184	
	5—6	5080	26	145	579	275	26	3	1054	
	7—10	2845	3	20	209	188	27	4	451	
	11—20	859	1	4	18	45	17	4	89	
	přes 20	70	—	—	1	3	2	—	6	
Celkem		45837	1422	2777	5897	2029	135	11	12271	
Št. Hradec	1	12359	1248	1794	1887	236	—	—	5165	
	2	34350	644	2571	5310	1315	26	—	9866	
	3	18896	293	972	2442	973	56	—	4736	
	4	13150	171	639	1628	627	58	4	3127	
	5—6	18426	125	485	2441	897	63	6	4017	
	7—10	8418	13	78	798	552	55	4	1500	
	11—20	2520	—	5	95	196	40	3	139	
	přes 20	477	—	—	1	21	11	5	30	
Celkem		109096	2494	6544	14602	4817	309	22	28788	

Obydlení bytů:

	Počet místností	Počet obyvatelů	Počet bytů obydlený osobami					21 a více	Dohromady počet bytů
			1	2	3—5	7—10	11—20		
Terst	1	6189	520	722	892	146	—	—	2280
	2	30909	411	1869	4544	1355	19	—	8198
	3	23157	78	523	2415	1700	53	—	4774
	4	16715	56	319	1422	1249	108	—	3154
	5—6	22331	31	366	1941	1576	168	2	4084
	7—10	16687	13	96	1242	1252	146	4	2753
	11—20	3070	—	5	130	221	43	3	402
	přes 20	153	—	—	2	8	4	—	14
Celkem		119211	1109	3900	12588	7507	546	9	25659
Liberec	1	4294	321	376	669	132	1	—	1499
	2	8669	263	528	1365	333	6	1	2496
	3	4646	89	228	644	214	4	—	1179
	4	2760	36	115	342	133	8	—	634
	5—6	3531	9	83	396	203	20	—	711
	7—10	2164	3	14	189	138	15	3	362
	11—20	341	—	—	8	23	8	—	39
	přes 20	1	1	—	—	—	—	—	1
Celkem		26406	722	1344	3613	1176	62	4	6921
Plzeň	1	17660	206	775	2606	945	12	—	4544
	2	17576	121	463	1892	1217	32	—	3725
	3	6061	29	138	553	428	26	—	1174
	4	4241	33	105	389	282	17	—	826
	5—6	5792	13	77	511	373	39	1	1014
	7—10	2296	2	10	162	166	13	2	355
	11—20	244	—	—	4	16	5	—	25
	přes 20	—	—	—	—	—	—	—	—
Celkem		53870	404	1568	6117	3427	144	3	11663
Brno	1	2424	252	258	319	68	4	—	901
	2	35676	611	1673	4591	1969	56	1	8901
	3	20029	206	610	2137	1340	67	—	4360
	4	9734	105	293	1070	577	47	—	2092
	5—6	13064	56	227	1403	804	61	1	2557
	7—10	7268	16	40	538	563	47	—	1204
	11—20	1110	1	1	32	78	22	—	134
	přes 20	139	—	—	1	4	4	1	10
Celkem		89444	1247	3102	10096	5403	308	3	20159

Obydlení bytů:

		Počet místností	Počet obyvatelů	1	Počet bytů obydlených osobami					21 a více	Dohromady počet bytů
		1	2	3-5	6-10	11-20	21 a více				
Krakov	1	9926	406	606	1218	565	12	4	2811		
	2	16685	261	494	1590	1217	58	—	3620		
	3	13219	165	389	1371	806	78	—	2809		
	4	9448	88	202	774	602	93	2	1761		
	5—6	12760	51	101	971	850	133	7	2118		
	7—10	4905	13	7	208	378	64	6	676		
	11—20	1249	3	—	13	53	43	3	115		
	přes 20	107	—	—	—	3	2	1	6		
Celkem		68299	987	1799	6145	4474	488	23	13916		
Praha	1	26717	1219	1842	3847	943	72	8	8261		
	2	59459	866	2513	7843	3152	104	8	14792		
	3	32862	342	994	3814	1925	141	20	7494		
	4	31270	100	396	3154	2048	206	22	6221		
	5—6	4966	12	27	301	366	46	17	831		
	7—10	5154	5	20	196	335	61	52	751		
	11—20	2640	7	5	19	16	21	39	146		
	přes 20	1423	3	—	2	7	12	18	61		
Celkem		164491	2554	5797	19146	8792	663	184	38557		
Pražská před- městí	1	27808	1011	1839	5028	1083	—	—	9029		
	2	69113	945	3112	9384	3877	63	—	17484		
	3	35510	433	849	4342	2249	128	—	8070		
	4	16519	87	109	1328	1672	243	—	3486		
	5—6	12451	6	1	10	115	54	3	205		
	7—10	1068	—	2	30	43	7	8	105		
	11—20	1094	—	—	5	5	24	4	45		
	přes 20	—	—	—	—	—	—	—	—		
Celkem		163563	2482	5912	20127	9044	519	15	38424		
Praha i s předm.	1	54525	2230	3681	8875	2026	72	8	17290		
	2	128572	1811	5625	17197	7029	167	8	32276		
	3	68372	775	1843	8156	4174	269	20	15564		
	4	47789	187	505	4482	3720	449	22	9707		
	5—6	17417	18	28	311	481	100	20	1036		
	7—10	6222	5	22	226	378	68	60	856		
	11—20	3734	7	5	24	21	45	43	191		
	přes 20	1423	3	—	2	7	12	18	61		
Celkem		328054	5036	11709	39273	17836	1182	199	76981		

Ze 100 obydlených bytů pozůstávajících

z 1 místností
bylo obydleno osobami

	1	2	3 až 5	6 až 10	11 až 20	přes 20
Vídeň	22·93	33·98	38·38	4·68	0·03	—
Linec s př. .	27·33	29·15	36·88	6·41	0·23	—
Št. Hradec .	24·25	34·77	36·31	4·65	0·02	—
Terst s př. .	24·09	30·85	38·34	6·65	0·07	—
Liberec s př.	18·85	24·96	46·39	9·76	0·04	—
Plzeň	4·84	17·03	56·96	20·88	0·29	—
Brno	29·42	27·86	34·51	7·82	0·39	—
Krakov s př.	12·38	19·10	47·30	20·63	0·51	0·08

z 2 místností

Vídeň	5·25	20·61	54·20	19·53	0·31	0·00
Linec s př. .	8·10	23·98	51·50	15·89	0·53	—
Št. Hradec .	6·60	25·70	53·96	13·46	0·28	—
Terst s př. .	5·11	21·91	55·21	17·51	0·26	—
Liberec s př.	8·18	21·19	56·32	14·11	0·18	6·02
Plzeň	3·34	11·75	49·32	34·41	1·16	0·02
Brno	6·95	18·61	51·54	22·25	0·65	—
Krakov s př.	6·95	12·97	43·53	34·60	1·95	—

ze 3 místností

Vídeň	3·36	11·33	50·48	32·84	1·58	0·01
Linec s př. .	7·17	20·38	51·19	19·84	1·42	—
Št. Hradec .	6·03	19·87	51·62	21·15	1·28	0·05
Terst s př. .	1·79	10·16	48·88	37·71	1·46	—
Liberec s př.	5·40	18·50	53·51	21·74	0·85	—
Plzeň	2·21	10·20	46·07	38·08	3·44	—
Brno	4·57	14·04	48·31	31·54	1·54	—
Krakov s př.	5·51	12·37	47·29	31·27	3·56	—

ze 4 místností

Vídeň	4·07	13·82	50·81	28·72	2·52	0·06
Linec s př. .	3·69	17·35	53·02	23·40	2·54	—
Št. Hradec .	5·16	18·61	51·82	22·08	2·14	0·19
Terst s př. .	1·69	9·27	42·92	42·43	3·69	—
Liberec s př.	4·64	16·29	52·04	24·77	2·26	—
Plzeň	3·45	11·22	44·77	37·11	3·45	—
Brno	4·83	13·12	50·61	28·69	2·75	—
Krakov s př.	4·58	10·42	42·73	36·21	6·07	0·09

Ze 100 obydlých bytů pozůstávajících

z 5 až 6 místností
bylo obydleno osobami

	1	2	3 až 5	6 až 10	11 až 20	přes 20
Vídeň	1·28	8·58	54·71	32·30	3·00	0·13
Linec s př. . .	2·39	11·18	51·69	31·22	3·31	0·21
Št. Hradec . .	3·12	11·63	58·65	24·00	2·34	0·26
Terst s př. . .	0·84	8·69	47·07	39·03	4·29	0·08
Liberec s př. .	1·42	11·01	53·76	30·32	3·49	—
Plzeň	1·16	6·65	46·55	40·15	5·24	0·25
Brno	2·33	8·48	52·99	32·94	3·16	0·10
Krakov s př. .	2·25	4·53	42·86	42·86	7·18	0·32

ze 7 až 10 místností

Vídeň	0·72	4·34	45·09	44·56	4·98	0·31
Linec s př. . .	0·67	4·59	41·90	43·61	8·38	0·85
Št. Hradec . .	1·06	5·14	49·69	38·47	5·03	0·61
Terst s př. . .	0·60	3·84	43·02	46·24	5·91	0·39
Liberec s př. .	0·85	3·43	51·71	38·46	4·91	0·64
Plzeň	1·13	2·71	40·86	48·53	6·32	0·45
Brno	1·31	3·51	42·65	47·70	4·68	0·15
Krakov s př. .	1·99	1·99	11·26	47·02	35·10	2·64

z více než 10 místností

Vídeň	0·69	2·79	24·75	52·96	16·02	2·79
Linec s př. . .	1·48	2·96	15·56	45·93	22·96	11·11
Št. Hradec . .	—	1·32	26·54	54·15	14·04	3·95
Terst s př. . .	0·17	1·06	30·46	54·40	13·03	0·88
Liberec s př. .	1·82	1·82	20·00	56·36	16·36	3·64
Plzeň	—	—	31·04	43·10	24·14	1·72
Brno	0·51	1·54	22·05	57·95	16·41	1·54
Krakov s př. .	2·41	1·81	10·24	46·99	34·34	4·21

Ze 100 osob bydlilo v bytech, pouze k bydlení určených, sestávajících z místností:

	1	2	3	4	5 až 6	7 až 10	přes 10
Vídeň	5·03	38·41	28·94	9·23	11·77	5·21	1·41
Linec	14·58	37·44	17·90	10·76	11·08	6·21	2·03
Št. Hradec . .	11·79	31·48	17·32	12·06	16·88	7·72	2·75
Terst	5·21	25·93	19·42	14·02	18·73	3·99	2·70
Liberec . . .	16·26	32·83	17·59	10·45	13·38	8·20	1·29
Plzeň	32·79	32·63	11·25	7·87	10·75	4·26	0·45
Brno	2·71	39·89	22·39	10·88	14·61	8·13	1·39
Krakov . . .	45·85	27·56	12·67	7·54	4·79	1·31	0·28

Počet osob připadající na byty, skládající se z místností:

	1	2	3	4	5 až 6	7 až 10	přes 10	vůbec
Vídeň . . .	2·60	3·89	4·71	4·51	5·00	5·87	8·37	4·27
Linec . . .	2·57	3·59	3·90	4·16	4·82	6·31	9·78	3·74
Št. Hradec .	2·49	3·48	3·99	4·21	4·59	5·61	7·95	3·79
Terst . . .	2·71	3·77	4·85	5·30	5·47	6·06	7·75	4·65
Liberec . .	2·87	3·47	3·94	4·35	4·97	5·98	8·55	3·81
Plzeň . . .	3·89	4·72	5·16	5·13	5·71	6·47	9·76	4·62
Brno . . .	2·70	4·01	4·59	4·65	5·11	6·04	8·67	4·44
Krakov . . .	3·53	4·61	4·71	5·37	6·02	7·26	11·21	4·91

Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

	Počet bydlících osob v jednom bytu	Počet takových bytů	Počet obyvatelů	Počet rodin s podnájem- níky a nocle- háři	Počet osob k rodině ne- náležejících a k nájem- nému při- spívajících
	1	19749	19749	—	—
	2	60743	121468	9488	9488
	3	70109	210327	17103	20808
	4	65671	262684	20132	28862
	5	53157	265785	18896	30285
	6	38885	233310	16134	29888
	7	26219	183533	12154	25068
	8	15658	125264	8121	19605
	9	8861	79749	4907	12672
	10	5128	51280	3352	9843
	11	2311	25421	1600	5357
	12	1206	14472	896	3423
Vídeň	13	717	9321	540	2521
	14	477	6678	378	2065
	15	239	3585	200	1284
	16	160	2560	129	945
	17	107	1819	91	690
	18	73	1314	64	599
	19	60	1140	52	510
	20	59	1180	52	553
	21	34	714	28	307
	22	36	792	32	354
	23	18	414	16	226
	24	25	600	22	295
přes	24	118	4075	92	1807
Celkem		369811	1627234	114479	207455

Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

Linec	1	1486	1486	—	—
	2	2947	5894	272	272
	3	2690	8070	440	547
	4	2239	8956	468	674
	5	1542	7710	377	642
	6	1041	6246	295	527
	7	618	4326	173	385
	8	391	3128	125	288
	9	232	2088	97	293
	10	121	1210	69	226
	11	64	704	41	168
	12	45	540	26	129
	13	28	364	16	60
	14	23	322	16	119
	15	10	150	8	58
	16	13	208	11	88
	17	12	204	9	91
	18	7	126	6	55
	19	3	57	2	17
	20	8	160	6	63
	přes 20	17	511	17	251
Celkem		3230	12635	526	945
Št. Hradec	1	2745	2745	—	—
	2	7158	14316	1207	1207
	3	7096	21288	1921	2416
	4	5627	22508	1972	2793
	5	3727	18635	1365	2422
	6	2503	15018	980	2033
	7	1528	10696	643	1632
	8	900	7200	451	1247
	9	537	4833	291	901
	10	323	3230	203	745
	11	169	1859	104	489
	12	95	1140	71	369
	13	59	767	32	215
	14	51	714	37	266
	15	24	360	13	94
	16	12	192	7	49
	17	15	255	14	123
	18	9	162	9	83
	19	4	76	3	37
	20	9	180	8	74
	přes 20	51	1310	44	711
Celkem		32642	127484	9380	17906

Počet obyvatelů a složení nájemnictva :

Terst	1	1303	1303	—	—
	2	4220	8440	417	417
	3	4738	14214	871	1039
	4	4756	19024	978	1432
	5	3932	19660	1053	1750
	6	3174	19044	1013	1866
	7	2147	15029	757	1567
	8	1392	11136	585	1329
	9	863	7767	426	1046
	10	517	5170	318	919
	11	273	3003	188	690
	12	156	1872	109	495
	13	94	1222	64	304
	14	57	798	42	243
	15	34	510	29	212
	16	22	352	14	118
	17	7	119	7	63
	18	2	36	2	18
	19	1	19	1	10
	20	3	60	3	26
	přes 20	20	501	19	310
Celkem		27711	129279	6896	13854
Liberec	1	781	781	—	—
	2	1537	3074	77	77
	3	1642	4926	153	176
	4	1417	5668	209	299
	5	1163	5815	240	423
	6	700	4200	227	468
	7	392	2744	180	434
	8	225	1800	92	245
	9	116	1044	71	191
	10	69	690	44	135
	11	36	396	26	84
	12	21	252	15	63
	13	12	156	10	57
	14	10	140	9	52
	15	3	45	3	11
	16	2	32	2	19
	17	2	34	2	12
	18	2	36	2	21
	19	2	38	2	11
	20	—	—	—	—
	přes 20	6	155	6	76
Celkem		8138	32026	1370	2854

Počet obyvatelů a složení nájemnictva :

Plzeň	1	470	470	—	—
	2	1708	3416	94	94
	3	2345	7035	222	250
	4	2461	9844	368	497
	5	2059	10295	360	526
	6	1660	9960	349	588
	7	1105	7735	319	653
	8	747	5976	241	639
	9	471	4239	218	553
	10	240	2400	124	301
	11	112	1232	66	239
	12	60	720	38	146
	13	37	481	28	97
	14	24	336	20	67
	15	8	120	8	39
	16	7	112	5	34
	17	9	153	8	32
	18	1	18	1	11
	19	—	—	—	—
	20	1	20	1	8
	přes 20	8	231	7	101
Celkem		13532	64793	2477	4775
Brno	1	1392	1392	—	—
	2	3366	6732	401	401
	3	4107	12321	793	943
	4	3771	15084	929	1288
	5	3170	15850	882	1293
	6	2419	14514	814	1378
	7	1632	11424	642	1158
	8	1105	8840	464	915
	9	658	5922	313	699
	10	371	3710	196	511
	11	166	1826	107	302
	12	96	1152	70	234
	13	48	624	36	137
	14	43	602	30	126
	15	23	345	20	84
	16	7	112	7	44
	17	8	136	7	54
	18	2	36	2	28
	19	2	38	2	12
	20	2	40	2	18
	přes 20	9	221	9	139
Celkem		22397	100921	5725	9764

Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

Krakov	1	1089	1089	—	—
	2	1970	3940	189	189
	3	2327	6981	352	414
	4	2435	9740	463	635
	5	2253	11265	488	717
	6	1898	11388	449	750
	7	1361	9527	393	705
	8	1060	8480	333	598
	9	676	6084	248	507
	10	418	4180	196	415
	11	264	2904	129	303
	12	149	1788	76	212
	13	80	1040	47	173
	14	54	756	35	159
	15	30	450	19	95
	16	19	304	14	86
	17	17	289	15	106
	18	8	144	8	53
	19	8	152	8	58
	20	6	120	6	47
	přes 20	29	797	29	278
	Celkem	16151	81418	3492	6500
Praha	1	2939	2827	48	48
	2	6571	13041	815	742
	3	8126	24258	1719	2229
	4	7764	30935	1881	2312
	5	6387	31855	1857	3379
	6	4684	28000	1524	3095
	7	2897	20208	1066	2376
	8	1689	13471	726	1558
	9	938	8416	577	1174
	10	566	5614	260	504
	11	241	2639	142	417
	12	155	1802	72	273
	13	100	1260	55	259
	14	75	1036	40	181
	15	58	800	45	216
	16	33	496	30	147
	17	31	476	26	162
	18	16	270	15	100
	19	19	323	18	114
	20	25	440	19	159
	přes 20	193	6304	39	361
	Celkem	43507	194471	10974	19806

Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

Pražská předm.	1	2676	2676	—	—
	2	6445	12890	401	403
	3	8058	24174	1879	2088
	4	7826	31304	1966	2807
	5	5990	29950	1603	3154
	6	4446	26676	1586	3332
	7	2661	18627	909	2434
	8	1325	10600	505	1885
	9	945	8505	287	1002
	10	509	5090	170	583
	11	194	2134	51	206
	12	148	1776	46	158
	13	101	1313	22	88
	14	49	686	6	20
	15	48	720	11	32
	16	14	224	2	10
	17	17	289	—	—
	18	5	90	1	5
	19	3	57	—	—
	20	1	20	—	—
	přes 20	17	516	—	—
	Celkem	41478	178317	9490	18207
Praha i s předm.	1	5615	5503	48	48
	2	13016	25931	1216	1145
	3	16184	48432	3598	4317
	4	15590	62239	3847	5119
	5	12377	61805	3460	6533
	6	9130	54676	3110	6427
	7	5558	38835	1975	4810
	8	3014	24071	1276	3443
	9	1883	16921	864	2176
	10	1075	10704	430	1087
	11	435	4773	193	623
	12	303	3578	118	431
	13	201	2573	77	347
	14	124	1722	46	201
	15	106	1520	56	248
	16	47	720	32	157
	17	48	765	26	162
	18	21	360	16	105
	19	22	380	18	114
	20	26	460	19	159
	přes 20	210	6820	39	361
	Celkem	84985	372788	20464	38013

	Ze 100 bytů bylo		Na 1 byt připadlo osob		Ze 100 obyv. bydlelo v bytech	
	sklepnic	podkrovních	ve sklepe	v podkrovi	sklepnic	podkrovních
Videň	124	013	420	334	116	010
Linec	403	430	350	257	359	286
Štýrský Hradec	613	841	334	307	523	656
Terst	015	909	386	382	013	748
Liberec	186	1789	381	341	174	1534
Plzeň	167	041	436	335	152	028
Brno	119	022	427	391	114	017
Krakov	227	087	480	455	217	080

Ze 100 pronajatých bytů

	ve sklepe				sestávalo z počtu místností				v podstřeží			
	1	2	3	4	přes 4	1	2	3	4	přes 4		
Videň	1206	5729	2220	553	292	2615	3966	2155	891	373		
Linec s předm.	3652	5899	337	112	—	3871	4516	1613	—	—		
Štýrský Hradec	3208	5416	1101	205	070	4386	4206	1144	180	084		
Terst s předm.	2200	6200	1000	400	200	2185	5088	1864	599	265		
Liberec s předm.	3442	4605	1349	511	093	3203	4912	1474	263	144		
Plzeň	5000	3982	797	—	221	7091	1273	909	182	545		
Brno	778	6778	1592	407	445	2093	4418	1628	698	1163		
Krakov	6809	1907	895	117	272	5455	2909	788	424	424		

Ze 100 sklepních bytů

	s 1 místností						s 2 místnostmi						s 3 místnostmi					
	obydleno bylo osobami						obydleno bylo osobami						obydleno bylo osobami					
	1	2	3-5	6-10	11-20	přes 20	1	2	3-5	6-10	11-20	přes 20	1	2	3-5	6-10	11-20	přes 20
Videň	15:17	33:33	43:13	8:21	0:16	—	4:99	20:76	56:42	17:40	0:43	—	2:83	12:45	52:45	31:24	1:03	—
Linč s př. . .	11:35	34:05	47:57	7:03	—	—	3:17	24:26	58:65	13:92	—	—	11:11	5:56	27:78	50:00	5:55	—
Št. Hradec . .	17:47	36:35	42:43	3:59	0:16	—	5:54	24:86	57:21	12:20	1:19	—	1:82	23:18	59:55	15:45	—	—
Terst s př. . .	18:18	45:46	27:27	9:09	—	—	3:23	22:58	41:94	32:26	—	—	—	—	80:00	20:00	—	—
Liberec s př. .	17:56	18:92	47:30	16:22	—	—	4:04	27:27	53:54	15:15	—	—	—	18:79	55:17	31:04	—	—
Píseň	7:09	13:81	60:17	15:93	—	—	11:11	15:55	46:67	26:67	—	—	—	—	16:67	77:78	5:55	—
Brno	9:52	42:86	42:86	—	4:76	—	5:47	16:39	52:46	24:59	1:09	—	4:65	11:63	62:79	16:28	4:65	—
Krakov s př. .	2:86	20:29	51:71	24:86	0:28	—	3:06	4:08	54:08	35:72	3:06	—	—	—	69:56	26:09	4:85	—

Ze 100 podstřešních bytů

	s 1 místností						s 2 místnostmi						s 3 místnostmi					
	obydleno bylo osobami						obydleno bylo osobami						obydleno bylo osobami					
	1	2	3-5	6	10	11-20 přes 20	1	2	3-5	6-10	11-20 přes 20	1	2	3-5	6-10	11-20 přes 20	1	2
Videň	30:22	31:32	32:97	5:49	—	—	16:30	23:91	46:38	13:41	—	—	10:00	24:00	47:34	17:33	1:33	—
Linč s př. . .	30:17	32:59	32:96	4:28	—	—	12:86	29:46	49:38	7:88	0:42	—	19:23	30:77	45:15	3:85	—	—
Št. Hradec . .	25:67	35:37	34:11	4:35	—	—	8:98	27:38	52:57	10:80	0:27	—	6:09	19:87	50:64	22:76	0:64	—
Terst s př. . .	26:71	35:27	34:59	3:43	—	—	5:52	24:78	55:00	14:41	0:29	—	1:41	10:04	53:21	34:74	0:60	—
Liberec s př. .	23:08	23:46	45:38	8:08	—	—	7:78	22:32	58:95	10:37	0:08	—	4:74	18:94	55:15	20:61	0:56	—
Píseň	30:77	17:95	41:02	10:26	—	—	14:29	14:29	57:14	14:28	—	—	—	—	2:00	80:00	—	—
Brno	33:33	44:45	22:22	—	—	—	5:26	15:79	97:90	21:05	—	—	—	14:29	71:42	14:29	—	—
Krakov s př. .	17:78	16:67	45:55	20:00	—	—	8:33	25:00	37:50	27:09	2:08	—	7:69	7:69	61:54	23:08	—	—

Ze 100 nájemníků chovali

Ze 100 obyvatelů bylo

	podnájemníky	nocleháře	obojí	podnájemníků	noclehářů
Vídeň	20.44	9.67	1.82	6.49	3.31
Linec	9.86	5.91	0.30	3.65	2.31
Št. Hradec . .	14.93	10.81	1.06	5.32	4.86
Terst	?	?	?	3.84	6.70
Liberec	8.56	4.36	0.27	3.20	2.24
Plzeň	12.32	21.19	0.19	3.95	0.83
Brno	17.71	4.14	0.53	5.37	1.49
Krakov	15.05	0.58	0.02	4.76	0.21

Počet bydlících stran vůbec

Počet bydlících stran s podnájemníky,
nocleháři a živn. čeledí

Vídeň	369.811	114.479
Linec	13.537	2477
Št. Hradec . . .	32.642	9380
Terst	27.711	6896
Liberec	8138	1370
Plzeň	13.532	2477
Brno	22 397	5726
Krakov	16.151	3492
Praha	43.501	10.974
Pražská předm. .	41.478	9490
Praha i s předm.	84.985	20.464

Obyvatelstvo dle poměru k nájemci bytu

	Nájemci bytů	Členové				Služeb- nictvo	Zeměd. čeledě	Živn. čeledě	Jiní	Celkem
		Členové rodiny	Podná- jemníci	rodiny podná- jemníků	Nocle- hářů					
Vídeň	373 856	901.749	86.708	17.755	66.246	103.395	492	57.682	19 351	1,627.234
Linec	13.464	29.445	1917	206	1214	3026	362	1946	880	52.460
Št. Hradec . .	32.610	62.973	6783	970	6194	9924	224	4986	2820	127.484
Terst	28.275	76.538	4966	2671	8664	6734	20	282	1129	129.279
Liberec	8041	18.887	1025	66	719	1790	—	1117	381	32.026
Plzeň	13.631	42.515	2561	193	540	3035	25	1689	604	64.793
Brno	23.081	60.707	5416	751	1500	5559	37	2880	996	100.921
Krakov	17.134	46.650	3874	631	167	8495	13	2586	1868	81.418
Praha	41.768	105.077	11.562	2360	3228	15.806	85	4912	955	185.753
Pražská předm.	41.209	111.579	6530	1634	2934	8842	28	3338	1043	177.137
Praha i s předm.	82.977	216.656	18.092	3994	6152	24.648	113	8250	1998	362.890

Ze 100 bytů bylo nepronajato:

	o 1 pok.	o 2 pok.	o 3 pok.	o 4 pok.	o 5--6 p.	o 7--10 pok.	o více než 10 p.	vůbec
Vídeň	1.14	0.82	0.89	1.22	1.11	1.77	2.26	0.99
Linec s předm. . .	1.33	1.03	0.92	0.78	1.93	2.17	2.17	1.17
Št. Hradec . . .	1.73	1.52	1.39	1.32	1.54	1.65	2.15	1.53
Terst s předm. . .	1.64	2.11	1.95	1.82	2.18	2.94	3.89	2.12
Liberec s předm. .	3.16	1.59	1.94	2.54	2.45	2.70	1.79	2.17
Plzeň	0.04	0.23	0.32	0.29	0.33	0.22	1.69	0.05
Brno	3.22	2.24	1.89	1.53	1.79	3.46	2.02	2.15
Krakov s předm. .	0.99	1.33	1.84	2.15	1.09	1.44	5.14	1.44
Celkem	1.27	1.04	1.06	1.33	1.30	2.01	2.53	1.18

Nepronajato bylo ze 100 bytů s nájemným do výše korun:

	100	100—200	200—320	320—500	500—800	800—1200	přes 1200
Vídeň	1.38	0.82	0.94	0.84	1.06	1.28	1.60
Linec s předm. . .	1.43	0.78	0.79	0.64	1.04	2.53	1.26
Št. Hradec . . .	2.13	1.32	1.56	1.39	1.22	1.65	0.85
Terst s předm. . .	2.17	1.36	1.37	1.52	1.06	1.45	1.81
Liberec s předm. .	2.02	1.99	1.70	2.06	3.41	4.39	2.22
Plzeň	0.09	0.21	0.10	0.22	0.09	—	—
Brno	1.48	1.49	1.73	1.27	0.93	0.73	1.10
Krakov s předm. .	0.50	1.66	1.58	1.58	1.63	0.75	2.07
Celkem	1.40	1.03	1.05	0.93	1.10	1.31	1.57

Co do podrobnějších zpráv o bytových poměrech v Praze a předměstích podávají pečlivě sestavená data publikace městské statistické kommisie král. hlavn. města Prahy a spojených obcí. Pohříchu novější data na základě sčítání z r. 1900 dosud úplně spracována a vydána nebyla a jest nutno se tedy zde spokojiti s daty staršími dle sčítání z r. 1890. (Sr. Příbytné poměry v král. hl. městě Praze a předměstích Karlíně, Smíchově, Král. Vinohradech a Žižkově dle výsledků sčítání obyvatelstva z r. 1890, Praha, 1895.)

	Na 1 ha zastavěné plochy připadlo		Na 1 budovu připadlo zastavěné plochy m ²
	obyvatelů	domů	
St. Město	644	15	617
N. Město	576	12	784
Malá Strana	519	14	695
Hradčany	263	9	1198
Josefov	1822	41	223
Vyšehrad	789	20	538
Holešovice-Bubny . .	427	15	615
Praha	573	14	706

	Na 1 ha zastavěné plochy připadlo		Na 1 budovu připadlo zastavěné plochy
	obyvatelů	domů	m ²
Karlín	436	9	834
Smíchov	578	12	697
Král. Vinohrady . .	1015	21	485
Žižkov	1300	22	470
Předměstí	776	15	609
Praha a předměstí	643	14	669

	Počet domů			Z toho soukromých domů obytných
	r. 1869	r. 1880	r. 1890	
St. Město	967	934	971	888
N. Město	1356	1462	1601	1388
Malá Strana	522	528	536	479
Hradčany	180	195	200	154
Josefov	244	253	257	235
Vyšehrad	84	103	117	106
Holešovice-Bubny .	197	434	545	502
Praha	3550	3959	4227	3752
Karlín	249	281	377	290
Smíchov	302	484	679	611
Král. Vinohrady . .	77	336	711	657
Žižkov	137	355	690	679
Předměstí	765	1456	2457	2237
Praha a předměstí	4315	5415	6684	5989

	r. 1890
Libeň	528
Bubenč	95
Košíře	157
Nusle-Pankrác	283
Vršovice	334
Celkem	1397
Praha, předměstí i předm. obce	8081

Domy dle počtu bytů r. 1890:

	1—5		6—20		21—40		41—50		51—70		71—90		Průměrný počet bytů na jeden dům		Jen jednou rodinou obývané domy
		%		%		%		%		%		%	1890	1880	
St. Město	250	(25·9)	615	(73·7)	89	(9·2)	7	(0·7)	4	(0·4)	1	(0·1)	11	10	46
N. Město	355	(22·5)	1089	(65·7)	70	(10·7)	13	(0·8)	4	(0·2)	1	(0·1)	12	11	46
Malá Strana	132	(24·8)	359	(67·5)	38	(7·1)	8	(0·6)	—	—	—	—	10	10	25
Hradčany	97	(49·0)	84	(42·4)	15	(7·6)	—	—	2	(1·0)	—	—	9	9	46
Josefov	99	(39·4)	188	(55·0)	12	(4·8)	1	(0·4)	1	(0·4)	—	—	9	9	16
Vyšehrad	55	(47·0)	56	(47·9)	4	(3·4)	—	—	2	(1·7)	—	—	9	8	19
Holešovice Bubny	298	(55·5)	220	(41·0)	18	(3·3)	1	(0·2)	—	—	—	—	6	4	73
Praha	1286	(30·7)	2511	(60·0)	346	(8·3)	25	(0·6)	13	(0·3)	2	(0·1)	10	10	271
Karlín	80	(23·1)	216	(62·4)	45	(13·0)	3	(0·9)	2	(0·6)	—	—	12	11	7
Smíchov	187	(28·4)	379	(57·6)	82	(12·5)	8	(1·2)	2	(0·3)	—	—	12	12	36
Král. Vinohrady	106	(15·0)	542	(76·6)	59	(8·3)	1	(0·1)	—	—	—	—	12	10	22
Žižkov	102	(15·0)	448	(66·0)	127	(18·7)	2	(0·3)	—	—	—	—	14	13	32
Předměstí	475	(19·8)	1585	(66·3)	313	(13·1)	14	(0·6)	4	(0·2)	—	—	12	11	97
Praha a předměstí 1761	(26·8)	4096	(62·3)	659	(10·0)	39	(0·6)	17	(0·6)	2	(0·04)	—	11	11	368

Počet nájemních stran v předměstských obcích:

	1		2—10		11—20		21—30		31—50		přes 50		Průměrný počet nájemných stran	
		%		%		%		%		%		%		
Libeň	98	(18·2)	371	(72·4)	43	(8·4)	2	(0·4)	2	(0·4)	1	(0·2)	5·3	
Bubenč	33	(36·7)	51	(56·7)	2	(2·2)	3	(3·3)	1	(1·1)	—	—	4·0	
Košíře	19	(12·3)	102	(65·8)	24	(15·5)	10	(6·4)	—	—	—	—	7·3	
Nusle-Pankrác	24	(8·5)	170	(60·3)	75	(26·6)	12	(4·3)	1	(0·3)	—	—	8·3	
Vršovice	35	(10·5)	259	(77·5)	35	(10·5)	5	(1·5)	—	—	—	—	5·8	
Celkem	204	(14·9)	953	(69·4)	179	(13·0)	32	(2·3)	4	(0·3)	1	(0·1)	6·2	

Obydlené domy dle počtu obyvatelů

	Počet obyvatelů					201—500		Na 1 dům při- padá průměrně obyvatelů	
	1—5	6—10	11—50	51—100	101—200	%	%	1890	1880
St. Město	41 (4·3)	65 (6·8)	547 (57·2)	226 (23·6)	76 (7·9)	1 (0·2)	—	44	45
N. Město	54 (3·4)	103 (6·6)	843 (53·9)	434 (27·8)	113 (7·2)	15 (1·0)	1 (0·1)	48	51
Malá Strana	31 (5·9)	31 (5·9)	328 (62·2)	114 (21·6)	18 (3·4)	3 (0·6)	2 (0·4)	39	39
Hradčany	46 (23·8)	31 (16·1)	72 (37·3)	32 (16·6)	9 (4·7)	2 (1·0)	1 (0·5)	30	31
Josefov	13 (5·3)	13 (5·3)	138 (56·6)	57 (28·4)	22 (9·0)	1 (0·4)	—	47	44
Vyšehrad	20 (17·7)	21 (18·6)	37 (32·7)	31 (27·4)	2 (1·8)	2 (1·8)	—	40	34
Holešovice-Bubny	56 (10·7)	95 (18·1)	298 (56·9)	56 (10·7)	19 (3·6)	—	—	29	17
Praha	261 (6·3)	359 (8·7)	2263 (54·9)	950 (23·1)	259 (6·3)	24 (0·6)	4 (0·1)	43	42
Karlín	14 (4·2)	25 (7·5)	150 (44·8)	113 (33·7)	27 (8·1)	5 (1·4)	1 (0·3)	52	53
Smíchov	31 (4·8)	41 (6·3)	332 (57·9)	174 (26·7)	69 (10·6)	5 (0·7)	—	50	52
Král. Vinohrady	23 (3·3)	28 (4·0)	344 (49·2)	269 (38·5)	85 (5·0)	—	—	49	43
Žižkov	30 (4·4)	31 (4·6)	233 (34·4)	280 (41·4)	101 (14·9)	2 (0·3)	—	61	57
Předměstí	98 (4·1)	125 (5·3)	1059 (44·8)	836 (35·4)	232 (9·8)	12 (0·5)	1 (0·1)	53	51
Praha a předměstí	359 (5·5)	484 (7·5)	3322 (51·2)	1786 (27·6)	491 (7·6)	36 (0·5)	5 (0·1)	46	45

Domy dle počtu obyvatelů v předměstských obcích:

	Počet obyvatelů					201—500			Na 1 dům připadá průměrně obyvatelů r. 1890	
	1—5	6—20	21—50	51—100	101—200	%	%	přes 500	1890	1880
Libeň	60 (11·7)	232 (45·3)	171 (33·4)	45 (8·8)	1 (0·2)	3 (0·6)	—	—	24	—
Bubenč	24 (26·7)	48 (53·3)	11 (12·2)	4 (4·5)	3 (3·3)	—	—	—	19	—
Košice	8 (5·2)	55 (35·4)	62 (40·0)	22 (14·9)	7 (4·5)	—	—	—	33	—
Nusle-Pankrác	16 (5·7)	79 (38·0)	100 (35·5)	77 (27·3)	9 (3·2)	—	—	1 (0·3)	41	—
Vršovice	18 (5·4)	164 (49·1)	116 (34·7)	28 (8·4)	8 (2·4)	—	—	—	26	—
Celkem	126 (9·2)	578 (42·1)	461 (39·5)	177 (12·9)	28 (2·0)	3 (0·2)	1 (0·1)	—	29	—

Počet domů dle poschodí a obyvatelů:

	počet domů vůbec	obydlených	příjemn.	r. 1880				Počet oby- vatelů
				1 patr.	2 patr.	3 patr.	4 a více- patr.	
St. Město	984	979	11	124	448	350	51	44.017
N. Město	1462	1447	43	414	611	368	26	74.331
Malá Strana	528	523	10	69	232	199	18	20.683
Hradčany	195	185	25	78	66	22	4	5.825
Josefov	253	243	27	29	87	104	6	10.668
Vyšehrad	103	103	18	63	15	7	—	3.850
Holešovice-Bubny	424	429	177	166	66	25	—	10.852
Celkem	3959	3909	311	943	1525	1075	105	170.226
Karlín	281	281	21	76	135	49	—	14.779
Smíchov	484	484	73	170	126	111	4	24.934
Král. Vinohrady	386	330	30	76	130	99	1	14.831
Žižkov	377	375	39	107	199	32	—	21.213
Celkem	1498	1470	163	429	590	291	5	75.807
Praha a předměstí celkem	5437	5379	474	1372	2115	1366	110	246.033

	počet domů vůbec	obydlených	příseminích	1 patrových	2 patrových	3 patrových	4 a více patrových	se sklepními byty	s podkro- vními byty	se skl. pními a podkro- vními byty	Počet oby- vatelů
St. Město	971	956	15	107	425	341	83	25	57	2	42.332
N. Město	1601	1563	39	323	590	455	194	226	35	6	75.734
Malá Strana	536	527	9	64	206	105	52	30	42	1	20.447
Hradčany	200	193	32	76	67	19	6	11	15	1	5.805
Josefov	257	244	29	29	95	99	5	—	7	—	11.535
Vyšehrad	117	113	26	53	17	20	1	6	3	—	4.546
Holešovice-Bubny . .	545	524	213	196	82	53	1	45	5	3	15.352
Celkem	4227	4120	363	848	1482	1192	342	343	164	13	175.751
Karlín	377	335	54	75	141	81	26	42	6	3	17.461
Smíchov	679	652	87	182	165	156	89	104	2	3	32.646
Král. Vinohrady . .	711	699	45	58	147	320	141	234	5	2	34.530
Žižkov	690	677	60	114	313	177	26	190	4	1	41.233
Celkem	2457	2363	246	429	766	734	282	570	17	9	125.870
Praha a předměstí											
celkem	6684	6483	609	1277	2248	1926	624	913	181	22	301.621

Předměstské obce čítaly domů:

	přízemn.	1 posch.	Roku 1890		
			2 posch.	3 posch.	4 posch.
Libeň	253	227	45	2	1
Bubenč	20	55	18	2	—
Košíře	68	71	13	3	1
Nusle-Pankrác . .	85	117	69	11	1
Vršovice	141	149	42	2	—
Celkem	567	619	187	20	3

Počet bytů	r. 1880	r. 1890	z toho prázdných	
St. Město	10.198	10.628	231	(2·1)
N. Město	16 547	18.273	387	(2·1)
Malá Strana	5.463	5.460	181	(3·3)
Hradčany	1.680	1.717	134	(7·8)
Josefov	2.180	2.133	36	(1·7)
Vyšehrad	938	1.055	21	(2·0)
Holešovice-Bubny .	2.410	3.375	86	(2·5)
Praha	39.416	42.641	1.066	(2·5)
Karlín	3 654	4.204	75	(1·8)
Smíchov	5 661	7.639	207	(2·7)
Král. Vinohrady . .	3.556	8.141	158	(2·0)
Žižkov	4.797	9.273	114	(1·2)
Předměstí	17.678	29.257	554	(1·9)
Praha a předměstí	57.094	71.898	1.620	(2·3)
Libeň		2.847	50	(1·8)
Bubenč		528	137	(25·6)
Košíře		1.181	20	(1·7)
Nusle-Pankrác . . .		2.512	100	(4·0)
Vršovice		1.955	12	(0·6)
Celkem		9.023	319	(3·7)
Praha, předměstí a předm. obce		80.921	1.939	(3·0)

Byty dle jich polohy:

	ve sklepi	v pří- zemí	Z 1000 bytů našlo se					
			v poschodí					
			I.	II.	III.	IV.	V.	v pod- krovi
St. Město	5	305	299	250	111	22	1	8
N. Město	27	325	293	213	104	31	4	3
Malá Strana	9	310	274	240	126	23	3	14
Hradčany	16	384	324	187	54	20	2	12
Josefov	—	274	299	281	139	3	—	3
Vyšehrad	19	426	306	167	78	1	—	3
Holešovice-Bubny .	30	427	326	147	64	1	—	3
Praha	17	329	296	222	105	23	2	6

Byty dle jich polohy:

	ve sklepě	v při- zemí	Z 1000 bytů nalézalo se					
			v poschodí			IV.	V.	v pod- krovi
			I.	II.	III.			
Karlín	24	358	298	217	81	17	3	2
Smíchov	44	334	265	197	117	39	3	1
Král. Vinohrady	68	219	238	228	189	55	1	1
Žižkov	55	272	295	263	101	13	—	1
Předměstí	51	286	272	229	127	32	1	1
Praha a předměstí	31	311	286	225	114	26	2	4
Libeň	11	601	322	57	4	3	—	—
Bubenč	53	513	313	85	32	—	—	—
Košíře	13	607	298	58	13	7	—	—
Nusle-Pankrác	22	456	334	155	29	2	—	—
Vršovice	22	557	325	87	7	—	—	—
Předm. obce	19	547	322	93	15	2	—	—
Praha, předm. a předm. obce	25	429	304	159	64	14	1	2

	ve sklepě	v při- zemí	Z 1000 obyvatelů bydlili					
			v poschodí			IV.	V.	v pod- krovi
			I.	II.	III.			
St. Město	2	218	338	281	132	25	1	4
N. Město	22	269	328	228	115	33	4	1
Malá Strana	7	291	291	259	118	20	3	10
Hradčany	14	374	383	165	52	3	1	8
Josefov	—	215	323	301	154	3	—	3
Vyšehrad	15	385	328	179	91	—	—	2
Holešovice Bubny	26	422	330	151	68	2	—	1
Praha	14	275	328	239	115	23	2	3
Karlín	21	317	323	232	87	17	2	1
Smíchov	39	320	283	202	119	34	2	1
Král. Vinohrady	63	204	242	236	196	57	1	1
Žižkov	53	256	301	273	104	12	—	—
Předměstí	48	267	283	239	131	31	1	1
Praha a předměstí	28	272	309	239	122	26	2	2

Relativní počet malých bytů:

	Na 1000	1 ko- mory	připadlo bytů posůstávajících z			
			1 ku- chyně	1 pokoje bez kuch.	s kuch.	dohromady
St. Město	{ bytů . .	43.	5	188	246	482
	{ obyvatelů	2	2	129	256	389
N. Město	{ bytů . .	15	4	154	304	477
	{ obyvatelů	1	2	96	291	391
Malá Strana	{ bytů . .	10	1	172	300	483
	{ obyvatelů	1	1	126	302	430
Hradčany	{ bytů . .	7	2	317	312	640
	{ obyvatelů	1	2	282	333	618
Josefov	{ bytů . .	7	3	301	332	644
	{ obyvatelů	2	2	229	314	548
Vyšehrad	{ bytů . .	1	6	242	557	806
	{ obyvatelů	—	3	192	596	791
Holešovice Bubny . . .	{ bytů . .	9	11	194	614	830
	{ obyvatelů	1	9	157	666	833
Praha	{ bytů . .	20	5	184	321	530
	{ obyvatelů	1	3	130	327	462
Karlín	{ bytů . .	12	13	182	398	606
	{ obyvatelů	2	8	140	406	555
Smíchov	{ bytů . .	5	11	249	431	700
	{ obyvatelů	2	8	213	459	683
Král. Vinohrady	{ bytů . .	6	12	150	399	568
	{ obyvatelů	—	9	118	407	535
Žižkov	{ bytů . .	2	24	330	519	876
	{ obyvatelů	1	18	282	565	866
Předměstí	{ bytů . .	6	16	238	445	687
	{ obyvatelů	1	12	199	472	684
Praha a předměstí . . .	{ bytů . .	14	9	206	372	608
	{ obyvatelů	1	6	159	388	573

Relativní počet malých bytů v předm. obcích:

	Na 1000	připadlo bytů posůstávajících z místností		
		1	2	celkem
Libeň	{ bytů . .	422	437	859
	{ obyvatelů	387	451	838
Bubenč	{ bytů . .	186	406	592
	{ obyvatelů	149	514	663
Košíře	{ bytů . .	585	327	912
	{ obyvatelů	524	377	901
Nusle-Pankrác	{ bytů . .	329	568	897
	{ obyvatelů	267	561	828
Vršovice	{ bytů . .	328	560	888
	{ obyvatelů	284	589	873
Celkem	{ bytů . .	383	483	866
	{ obyvatelů	337	507	844

	Na 1 obydlený byt při- padlo průměrně obyvatelů	
	ve sklepech	v podkrovní
St. Město	4·0	3·4
N. Město	4·5	3·4
Malá Strana	4·5	3·2
Hradčany	4·1	4·1
Josefov	—	5·1
Vyšehrad	4·0	3·7
Holešovice-Bubny	4·8	4·6
Praha vůbec	4·5	3·5
Karlín	4·5	3·2
Smíchov	4·2	2·6
Král. Vinohrady	4·8	3·0
Žižkov	4·6	4·2
Předměstí	4·5	3·1
Praha a předměstí	4·5	3·4
Libeň	4·0	2·3
Bubenč	3·8	5·0
Košíře	3·7	4·2
Nusle-Pankrác	4·6	4·0
Vršovice	4·6	3·3
Předm. obce	4·3	3·6
Praha, předměstí a předm. obce	4·4	3·3

	Připadlo průměrně obyvatelů na 1 byt skládající se z			
	1 komory	1 kuchyně	1 pokoje bez kuch.	1 pokoje s kuch.
St. Město	2·6	3·4	3·5	4·4
N. Město	2·5	3·4	3·3	4·2
Malá Strana	1·7	4·0	3·1	3·9
Hradčany	1·7	3·7	3·4	4·0
Josefov	2·7	3·4	4·3	5·3
Vyšehrad	—	3·6	3·7	4·4
Holešovice Bubny	1·6	4·1	3·9	5·1
Praha vůbec	2·4	3·6	3·3	4·4
Karlín	2·7	3·5	2·1	4·5
Smíchov	5·7	4·3	3·9	4·7
Král. Vinohrady	1·7	3·9	3·7	4·4
Žižkov	3·3	3·9	3·9	5·0
Předměstí	3·0	3·9	3·9	4·7
Praha a předměstí	2·7	3·8	3·7	4·6

Přeplněné byty, v nichž na 1 otopnou místnost připadali více než 3 obyvatelé:

	Počet domů s přeplněnými byty				Počet bytů, v nichž na 1 otopnou místnost připadalo osob														1880 %	1890 %
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	celkem								
St. Město	425	488	307	129	59	32	6	3	3	—	—	—	977	11·1	9·2					
N. Město	642	606	384	174	84	33	15	5	3	—	1	1	1306	10·5	7·2					
Malá Strana	213	186	128	39	20	9	5	—	—	—	—	—	387	8·4	7·1					
Hradčany	79	95	58	45	19	14	1	1	1	—	—	—	234	13·9	13·6					
Josefov	163	160	163	91	58	30	22	11	5	1	1	—	542	23·7	25·4					
Vyšehrad	63	83	49	31	7	7	3	1	—	—	—	—	181	22·5	17·1					
Holešovice-Bubny	289	276	209	91	44	15	6	1	—	—	—	—	642	32·7	19·0					
Praha vůbec	1874	1844	1298	600	291	140	58	22	12	1	2	1	4269	12·4	10·0					
Karlín	187	202	160	85	28	13	8	3	—	1	—	—	500	15·4	11·9					
Smíchov	390	510	385	238	103	52	24	8	5	2	1	1	1329	21·7	17·4					
Král. Vinohrady	409	397	240	121	50	26	7	5	—	1	1	1	819	13·0	10·4					
Žižkov	536	920	788	351	162	56	36	9	2	3	1	1	2329	26·6	25·1					
Praha a předměstí	3396	3873	2871	1395	634	287	133	47	19	8	5	4	9276	14·8	12·9					

Počet osob a místností v přeplněných bytech:

	Přítomné osoby					Počet místností					Ku- před- chyně
	Členové rodiny	Pod- nájemníci	Nocleháři	Čeleď	Hosté	Celkem	Průměrně	Pokoje	Komory	Před- síně	
St. Město	4.419	596	524	749	31	6.319	6·5	1054	190	55	253
N. Město	6.281	643	619	1163	104	8.810	6·7	1376	191	84	446
Malá Strana	1.853	174	122	236	48	2.433	6·3	409	113	36	101
Hradčany	1.158	15	128	43	8	1.352	5·8	234	35	18	31
Josefov	2.317	815	983	109	14	4.238	7·8	617	88	25	181
Vyšehrad	947	120	76	43	10	1.196	6·6	185	6	4	63
Holešovice-Bubny	3.565	406	322	103	35	4.431	6·9	622	36	30	305
Praha vůbec	20.540	2769	2774	2446	250	28.779	6·7	4497	659	252	1380

Počet osob a místností v přeplněných bytech:

	Přítomné osoby				Počet místností			
	Členové rodiny	Pod- nájemníci	Nocleháři	Čeď	Hosté	Celkem	Průměrně	Pokojů
Karlín	2.492	221	294	289	37	3.333	6·7	506
Smíchov	6.866	896	340	380	72	8.554	6·4	1306
Král. Vinohrady	4.205	461	269	489	71	5.445	6·4	834
Žižkov	11.518	1462	807	519	165	14.471	6·2	2223
Praha a předměstí	45.621	5809	4484	4073	595	60.582	6·5	9366
								925
								382
								2917

Z přeplněných bytů našlo se:

	ve sklepech %	v přístěmí %	v poschodí					v podkrovi %
			1. %	2. %	3. %	4. %	5. %	
St. Město	7 (0·7)	488 (44·8)	246 (25·2)	174 (17·8)	84 (8·6)	21 (2·2)	2 (0·2)	5 (0·5)
N. Město	74 (5·7)	705 (54·0)	321 (24·6)	139 (10·6)	41 (3·1)	19 (1·5)	2 (0·1)	5 (0·4)
Malá Strana	9 (2·3)	204 (52·7)	75 (19·4)	54 (14·0)	28 (7·2)	9 (2·3)	1 (0·3)	7 (1·8)
Hradčany	2 (0·9)	116 (49·6)	78 (33·3)	21 (9·0)	12 (5·1)	—	—	5 (2·1)
Josefov	—	166 (30·6)	143 (26·4)	153 (28·2)	74 (13·6)	3 (0·6)	—	3 (0·6)
Vyšehrad	6 (3·3)	92 (50·8)	47 (26·0)	24 (13·3)	11 (6·1)	—	—	1 (0·5)
Holešovice-Bubny	23 (3·6)	334 (52·0)	149 (23·2)	86 (13·4)	48 (7·5)	—	—	2 (0·3)
Praha vůbec	121 (2·8)	2055 (48·1)	1059 (24·8)	651 (15·3)	298 (7·0)	52 (1·2)	5 (0·1)	28 (0·7)
Karlín	22 (4·4)	300 (60·0)	107 (21·4)	52 (10·4)	16 (3·2)	2 (0·4)	—	1 (0·2)
Smíchov	47 (3·5)	685 (51·5)	300 (22·6)	162 (12·2)	114 (8·6)	18 (1·4)	2 (0·1)	1 (0·1)
Král. Vinohrady	140 (16·5)	351 (41·3)	120 (14·1)	104 (12·3)	111 (13·1)	23 (2·7)	—	—
Žižkov	180 (7·7)	851 (36·5)	556 (23·9)	513 (22·0)	204 (8·8)	22 (1·0)	—	3 (0·1)
Praha a předměstí	510 (5·5)	4242 (45·7)	2142 (23·1)	1482 (16·0)	743 (8·0)	117 (1·3)	7 (0·1)	33 (0·3)

Z přeplněných bytů sloužily:

	jedině k bydlení %	též k provozování živnosti %
St. Město	87·6	12·4
N. Město	87·5	12·5
Malá Strana	86·9	13·1
Hradčany	94·3	5·7
Josefov	92·9	7·1
Vyšehrad	90·3	9·7
Holešovice-Bubny	95·4	4·6
Praha vůbec	89·8	10·2
Karlín	87·2	12·8
Smíchov	93·8	6·2
Král. Vinohrady	85·3	14·7
Žižkov	91·3	8·7
Předm. obce	90·4	9·6
Praha a předměstí . . .	90·1	9·9

Byty bez kuchyní:

	Jich počet		Počet jich obyvatelů		Na 1 byt bez kuchyně průměrně připá- dalo obyv.
	absol.	relat.	absol.	relat.	
St. Město	3.380	31·8	7.215	17 0	2·1
N. Město	4.334	23·7	11.516	15·2	2·6
Malá Strana	1.357	24·8	3.395	16·6	2·5
Hradčany	716	41·4	2.002	36·0	2·8
Josefov	778	36·4	3.298	28·6	4·2
Vyšehrad	305	28·8	1.031	22·6	3·3
Holešovice-Bubny	790	23·4	2.564	16·7	3·2
Praha vůbec	11.660	27·3	31.021	17·6	2·7
Karlín	978	23·2	2.968	16·5	3·0
Smíchov	2.145	28·0	7.455	22·8	3·5
Král. Vinohrady	1.520	18·6	4.485	12·9	2·9
Žižkov	3.229	34·8	12.024	29·1	3·7
Předměstí	7.872	26·9	26.932	21·4	3·4
Praha a předměstí . . .	19.532	27·3	57.953	19·2	3·0
Libeň	1.301	45·3	5.056	40·4	3·9
Bubenč	146	27·1	305	18·0	2·1
Košíře	740	62·2	2.918	56·9	3·9
Nusle-Pankrác	872	34·6	4.004	34·1	4·6
Vršovice	754	38·5	2.913	34·0	3·9
Předm. obce	3 814	42·0	15.196	38·4	4·0
Praha, předm. a předm. obce	22.346	34·6	73.149	28·8	3·5

Počet obývajících stran a přítomných osob :

	Počet obýv. stran	členů rodiny %	Počet osob		železnič %	houť %
			podnájemníků %	noclehů %		
Staré Město	8.423	29.383 (69.4)	3.813 (9.0)	1.860 (4.4)	6.200 (14.7)	1.076 (2.5)
Nové Město	15.269	51.365 (67.8)	5.021 (6.6)	2.235 (3.0)	11.075 (14.6)	6.038 (8.0)
Malá Strana	4.736	15.005 (73.4)	1.282 (6.8)	537 (2.6)	2.583 (12.6)	1.040 (5.1)
Hradčany	1.352	4.311 (74.3)	110 (1.9)	312 (5.3)	392 (6.8)	680 (11.7)
Josefov	2.006	7.898 (64.1)	1.686 (14.7)	1.688 (14.6)	635 (5.5)	133 (1.1)
Vyšehrad	974	3.770 (82.9)	248 (5.5)	215 (4.7)	223 (4.9)	90 (2.0)
Holešovice-Bubny . .	3.122	12.805 (83.4)	930 (6.1)	794 (5.2)	634 (4.1)	189 (1.2)
Praha	35.882	124.037 (70.6)	13.090 (7.4)	7.686 (4.8)	21.742 (12.4)	9.246 (5.3)
Karlín	3.271	13.447 (77.0)	908 (5.2)	772 (4.4)	1.857 (10.7)	477 (2.7)
Smíchov	7.023	26.351 (80.8)	2.078 (6.4)	856 (2.6)	2.693 (8.2)	668 (2.0)
Král. Vinohrady . . .	7.535	27.197 (78.7)	2.372 (6.9)	659 (1.9)	3.701 (10.7)	601 (1.8)
Žižkov	8.843	34.251 (83.1)	3.135 (7.6)	1.687 (4.1)	1.703 (5.1)	457 (1.1)
Předměstí	27.122	101.246 (80.4)	8.493 (6.8)	3.974 (3.1)	9.954 (7.9)	2.203 (1.8)
Praha a předměstí . .	63.004	225.283 (74.7)	21.583 (7.2)	11.610 (3.8)	31.696 (10.5)	11.449 (3.8)
Libeň	2.732	10.732 (85.8)	777 (6.2)	304 (2.4)	518 (4.1)	186 (1.5)
Bubenč	366	1.403 (82.6)	103 (6.1)	27 (1.6)	140 (8.2)	25 (1.5)
Košice	1.136	4.468 (87.2)	302 (5.9)	166 (3.2)	151 (2.9)	39 (0.8)
Nusle-Pankrác	2.363	9.689 (82.6)	578 (4.9)	244 (2.1)	417 (3.6)	799 (6.8)
Vršovice	1.920	7.573 (88.4)	564 (6.6)	73 (0.8)	205 (2.4)	152 (1.8)
Obce předměstské . .	8.517	33.865 (85.4)	2.324 (5.9)	814 (2.1)	1.431 (3.6)	1.201 (3.0)

	1 člen rodiny	1 podnájemník nebo noclehář připadá na obyvatelů	1 služební osoba	1 host
Staré Město	1·4	7·5	6·8	39·3
Nové Město	1·5	10·4	6·8	12·5
Malá Strana	1·4	11·2	7·9	19·7
Hradčany	1·3	13·8	14·8	8·5
Josefov	1·6	3·4	18·2	86·7
Vyšehrad	1·2	9·8	20·4	50·5
Holešovice-Bubny	1·2	8·9	24·2	81·2
Praha	1·4	8·5	8·1	19·0
Karlín	1·3	10·4	9·4	36·6
Smíchov	1·2	11·1	12·1	48·9
Král. Vinohrady	1·3	11·4	9·3	57·5
Žižkov	1·2	8·6	24·2	90·2
Předměstí	1·2	10·1	12·6	57·1
Praha a předměstí	1·3	9·1	9·5	26·3
Libeň	1·2	11·6	24·1	67·3
Bubenč	1·2	13·1	12·1	67·9
Košíře	1·1	11·0	33·9	131·4
Nusle-Pankrác	1·2	14·3	28·1	14·7
Vršovice	1·1	13·4	41·8	56·4
Předměstské obce	1·2	12·6	27·7	33·0
Praha, předm. a př. obce	1·2	10·8	18·6	29·6

Počet obyvatelů v přeplněných bytech:

	absol.	relat.	členové rodiny %	podná- jemníci %	z toho nocle- hářů %	čeleď %	hosté %
Staré Město	6.319	14·0	70·9	9·4	8·3	11·8	0·5
Nové Město	8.810	11·6	71·3	7·3	7·0	13·2	1·2
Malá Strana	2.433	11·9	76·2	7·1	5·0	9·7	2·0
Hradčany	1.352	23·3	85·6	1·1	9·5	3·2	0·6
Josefov	4.238	36·7	54·7	19·2	23·2	2·6	0·3
Vyšehrad	1.196	26·3	79·2	10·0	6·4	3·6	0·8
Holešovice-Bubny	4.431	28·8	80·5	9·1	7·3	2·3	0·8
Praha	28.779	16·4	71·4	9·6	9·7	8·5	0·8
Karlín	3.333	19·1	74·8	6·7	8·8	8·6	1·1
Smíchov	8.554	26·2	80·2	10·5	3·9	4·4	1·0
Král. Vinohrady	5.445	15·8	77·2	8·5	4·9	8·1	1·3
Žižkov	14.471	35·1	79·7	10·1	5·5	3·6	1·1
Předměstí	31.803	25·3	78·9	9·6	5·3	5·1	1·1
Praha a předm.	60.582	20·0	75·3	9·6	7·4	6·7	1·0

V přeplněných bytech připadá na počet obyvatelů:

	1 člen rodiny	1 podnájemník nebo noclehář	1 služební osoba	1 host
Staré Město . . .	1·4	5·6	8·4	203·8
Nové Město . . .	1·4	7·0	8·0	84·7
Malá Strana . . .	1·3	8·2	10·3	50·6
Hradčany	1·1	9·5	31·4	169·0
Josefov	1·8	2·4	38·9	302·7
Vyšehrad	1·3	6·1	25·5	119·6
Holešovice-Bubny	1·2	6·1	45·0	126·6
Praha	1·4	5·2	11·8	115·1
Karlín	1·4	6·4	11·5	90·1
Smíchov	1·2	7·0	22·5	119·0
Král. Vinohrady .	1·3	7·4	12·5	78·1
Žižkov	1·2	6·4	27·8	87·7
Předměstí	1·3	6·7	19·5	92·2
Praha a předm. .	1·3	5·9	14·8	101·8

Bytová data statistická o Budapešti uvádí *Lindemann* (Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest, Spisů spolku pro sociální politiku sv. 98., Lipsko 1902).

V Budapešti bylo r. 1900 budov o počtu poschodí

	0		1		2		3		4		5		přes 5	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
5710	375·4		4939	325·2	2644	174·1	1732	114·0	143	9·4	19	1·3	—	—

Z 1000 bytů a obyvatelů připadalo na jednotlivá poschodí r. 1891:

	sklep	přízemí	mezipatro	1.	2.	3.	4.	5 a vyšší	podkrovní
bytů	50	595	—	210	94	44	6	—	1
obyvatelů	53·6	571·1	—	216·8	130·0	49·0	5·9	—	0·6

Z 1000 budov čítalo místností r. 1891:

	1—10	11—20	21—30	31—40	41—50	přes 50
	605·7	188·6	82·8	44·0	29·3	49·6

Z 1000 domů bylo obýváno počtem obyvatelů:

	1—10	11—20	21—30	31—50	51—100	přes 100
r. 1870	223	214	134	181	180	68
r. 1881	302	223	126	144	141	64
r. 1891	277	197	123	143	155	80
r. 1896	286	196	110	130	153	109

Počet bytů s počtem místností:

	1		2		3		4—5		přes 5	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
r. 1881	42.508	620	14.188	207	6037	88	4349	63	1453	21
r. 1891	58.207	617	19.591	208	8260	87	6213	66	2088	22

Z 1000 lidí bydlilo v bytech o místnostech:

	1	2	3	4—5	6 a více
r. 1881	561	219	102	82	36
r. 1891	557	224	100	83	36

Na 1 byt připadalo průměrně obyvatelů:

r. 1881	r. 1891
4·99	4·97

Na 1 místnost připadalo obyvatelů

	sklep	přízemí	1.	2.	3.	4. patro	podkrovní
r. 1881	5·47	3·41	2·22	1·87	1·92	1·97	3·14
r. 1891	4·98	3·40	2·32	2·02	1·92	1·90	2·76

Počet obyvatelů 1 místnosti	Počet bytů této hustoty				Počet místností této hustoty				Počet obyvatelů v bytech této hustoty			
	1881		1891		1881		1891		1881		1891	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1	7.959	112	12.367	131	21.466	182	38.706	234	18.937	55	36.455	78
2— 3	31.094	454	40.304	427	61.423	519	76.864	465	129.309	378	163.198	348
4— 5	17.145	250	23.439	248	21.839	185	29.867	181	93.067	272	126.623	270
6—10	11.752	172	16.961	180	12.502	106	18 500	112	88.253	255	126.195	269
11—15	827	12	1.140	12	869	7	1.121	7	10.369	30	13.320	28
16 a více	122	2	148	2	143	1	156	1	2.491	7	2.968	6

Počet přeplněných bytů a obyvatelů v nich (4 a více obyvatelů na 1 místnost):

	bytů		obyvatelů	
	abs.	rel. (‰)	abs.	rel. (‰)
r. 1881	4785	65·8	43.815	120·2
r. 1891	7178	73·9	64.106	131·8

Z 1000 obyvatelů v přeplněných bytech byli r. 1891:

členové rodiny	čeleď	živn. pomocníci	podnájemníci	nocleháři	jini
537	28	36	206	163	30

Dle počtu m³ prostoru na 1 obyvatele bylo:

	1—2 m ³	2—3 m ³	3—4 m ³	4—5 m ³	5—6 m ³	6—7 m ³	7—8 m ³	8—9 m ³	9—10 m ³
bytů	2	26	103	187	325	418	496	600	592
obyvatelů v nich	14	177	699	1348	2371	3102	3674	4503	4597

Průměrné nájemné malých bytů v Budapešti činilo ve zlatých:

	1 pokoj bez kuchyně	1 pokoj s kuchyní	2 pokoje s kuchyní
sklep	87	119	177
přízemí	84	123	172

Počet bytů, v nichž podnájemníci platili na nájemné procent:

v bytech		do 50 %	50—60 %	60—70 %	70—80 %	80—90 %	90—100 %	přes 100 %
o 1 pokoji	sklep	11	5	2	1	1	6	11
	příz.	106	21	40	37	15	27	66
o 1 pokoji	sklep	82	29	22	41	48	37	111
	příz.	183	65	79	81	56	70	154

Co do bytových poměrů v Německu sestavil bytovou statistiku německých velkých měst na základě původních pramenů, zejména statistické ročnice německých měst (Statistisches Jahrbuch deutscher Städte) *Lindemann* ve Spisech spolku pro sociální politiku (svazek 94. Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage. Deutschland und Oesterreich I, 1, Lipsko 1901).

Ze statistiky té lze uvést následující data:

Počet obývaných domů dle pater (relativní číslce ‰)

Počet obyvaných domu dle pater (relativní číslice ‰)																	
Město	Rok	příměstí		1		2		P a t e r		3		4		5 a více		sklepní byty	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Berlín	1864	1495	79	2916	154	4813	253	6865	362	2882	152	6515	269	46	2	7580	400
	1875	1347	56	3621	149	5200	215	7483	309			7558	302	885	34	10 997	454
	1880	1312	53	3104	124	4645	186	7530	301			9918	383	1069	41	17 062	683
	1885	1291	50	2694	104	3582	138	7353	284			13 888	482	4127	143	?	?
	1890	662	25	1487	52	2330	81	6281	218			16 066	506	5222	161	14 118	445
Frankfurt n./M.	1895	1154	36	1642	52	2080	65	5554	175			333		53		?	?
	1875	216	34	1322	209	2164	343	2283	361			454		51		?	?
	1880	331	37	2240	253	2840	320	3012	339			530	54	7	1	?	?
	1885	485	50	2450	251	3218	329	3079	315			1238	114	23	3	?	?
	1890	317	29	2282	210	3177	293	3808	351			710		?		?	?
Mnichov . .	1875	1040	?	2040	?	1640	?	1692	?			1512	?	152	?	?	?
	1880	1419	?	3684	?	3004	?	2993	?			1786	107	170	10	?	?
	1885	4510	270	3534	212	3227	194	3453	207			2200	144	128	8	?	?
	1890	1494	98	3401	223	3471	228	4565	299			2615	132	115	6	?	?
	1895	4372	220	3626	183	3620	183	5472	276			1616	197	65	7	1088	132
Vratislav . .	1880	728	89	1477	179	1625	198	2715	330			2499	272	98	10	1764	192
	1885	724	79	1534	167	1679	183	2651	289			3270	331	395	40	?	?
	1890	517	52	1335	135	1641	166	2724	276			3647	359	596	58	2142	211
	1895	346	34	1247	123	1581	155	2731	269								
Byty dle pater:		sklepní		příměstí		mezipatro		1. patro		2. patro		3. patro		4. patro a výš		Podkrovní	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Berlín	1861	9654	92	24.011	230	787	8	97.351	262	23.237	222	15.629	150	3785	86	?	?
	1871	19.240	108	33.496	189	1157	6	40.435	227	37.489	210	31.665	177	14.777	83	?	?
	1880	23.289	91	37.442	146	3866	15	49.955	195	50.392	197	46.427	181	31.352	163	10.416	?
	1885	28.023	92	38.818	128	9999	33	57.784	190	60.066	198	59.607	196	45.114	148	2219	7
	1890	28.265	77	58.312	159	1022	3	66.886	182	72.888	199	74.081	202	63.926	172	?	?

Počet obyvatelstva dle jednotlivých pater:

Město	Rok	sklep		přístěpí		mizipatro		1. patro		2. patro		3. patro		4. patro a výše		podkrovní	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Berlín	1861	48.326	95	119.340	233	3002	6	133.683	261	112.080	219	76.975	150	18.437	86	?	?
	1871	85.840	108	155.196	195	4122	5	180.580	227	166.872	210	139.684	176	62.997	79	?	?
	1880	100.271	92	161.740	148	15015	14	214.087	196	214.187	196	197.043	181	128.914	155	39.019	?
	1885	118.333	92	167.566	131	40600	32	243.796	190	251.295	196	250.413	195	181.734	142	8607	7
	1890	117.702	77	215.914	141	?	?	262.711	171	237.197	194	308.598	201	314.494	205	?	?
Dráždany . .	1875	6372	32	39.486	199	280	1	47.455	239	35.561	179	25.166	127	12.348	223	31.889	?
	1880	5546	27	30.036	147	356	2	43.291	211	38.904	190	36.344	177	34.451	168	?	?
	1890	5868	23	39.049	151	241	1	52.846	205	49.242	191	49.151	191	48.058	186	?	?
	1895	7765	23	51.627	156	229	1	68.991	208	64.506	195	62.929	190	55.665	168	?	?
	1871	74	1	13.413	147	231	3	26.554	292	22.239	245	12.573	139	1318	14	?	?
Frankfurt n./M.	1880	154	1	22.143	167	465	4	37.012	280	32.362	244	22.177	168	4880	36	?	?
	1885	241	2	24.715	165	575	4	39.259	262	33.856	226	21.058	141	3497	23	10.621	71
	1875	19.713	57	79.331	235	326	1	68.960	199	59.440	172	39.854	114	13.852	40	?	?
Hamburk . .	1885	31.436	67	92.838	199	609	1	93.898	201	83.561	179	61.477	131	24.693	33	2111	4
	1890	36.542	65	113.002	200	609	1	114.901	203	107.469	190	75.369	133	31.199	55	2108	4
	1895	38.742	63	121.737	197	?	?	130.635	211	123.135	199	84.423	136	33.692	54	2130	3
	1867	850	?	9819	?	270	?	16.313	?	18.790	?	15.945	?	8025	?	?	?
Lipsko . . .	1880	2479	17	21.816	151	833	6	33.578	233	33.280	231	30.229	209	20.773	144	?	?
	1890	1863	11	25.390	146	?	?	40.179	232	40.102	231	38.886	221	26.095	150	?	?
	1895	1984	11	26.620	153	?	?	38.274	220	39.243	226	38.837	223	27.229	156	?	?
Mnichov . . .	1890	508	1	65.184	198	?	?	92.898	282	79.506	242	62.643	190	22.093	67	?	?
	1875	10.607	46	45.044	197	?	?	59.336	259	52.787	230	41.581	181	17.832	78	?	?
Vratislav . .	1885	13.143	46	48.598	169	?	?	65.921	229	63.189	220	55.672	194	30.585	109	891	?
	1890	14.270	44	53.086	166	?	?	67.954	212	68.105	213	63.480	198	45.145	141	?	?
	1895	14.337	40	55.945	157	?	?	73.544	206	75.467	211	71.475	200	60.054	168	?	?

Obydlené pozemky dle počtu bytů (velikost domů):

Město	Rok	Počet obydlených pozemků s počtem bytů				16-20		přes 20	
		6-10		11-15		abs.	rel.	abs.	rel.
Berlín	1861	abs.	rel.	abs.	rel.	3315	292	815	72
		3790	385	3410	301	4886	337	2352	162
	1871	3786	259	3504	242	6368	346	3977	216
	1880	3992	215	4116	223	7317	339	6890	216
	1890	3657	169	3810	176	7667	329	7898	337
Drážďany . .	1895	3723	161	4027	173	1412	198	349	49
	1885	2568	360	2644	371	1582	204	331	43
	1890	2676	345	3000	387	2154	230	477	51
	1895	3199	341	3293	351	32	7	7	1
	1864	4442	934	274	58	106	17	26	4
Frankfurt n./M.	1875	5445	875	648	104	204	24	74	9
	1885	6889	828	1156	189	299	32		
	1890	7482	809	1464	168	417	120	186	53
	1875	1548	445	1217	350	1408	137	412	40
	1890	4161	404	4162	405	1183	133	434	49
Mnichov . .	1885	4306	485	2700	304	1838	155	871	73
	1895	5068	426	3501	294	938	175	590	110
	1875	1840	343	1505	280	1164	192	799	131
	1885	1754	288	1556	256	1486	204	1149	158
	1895	1710	235	1596	219				

Obydlené pozemky dle počtu obyvatelů:

Město	Rok	Počet obydlených pozemků s počtem bydlících				51-100		přes 100	
		11-20		21-50		abs.	rel.	abs.	rel.
Berlín	1875	abs.	rel.	abs.	rel.	5769	347	2190	131
		1313	79	1764	106	7016	368	3780	192
	1885	1311	67	1742	89	7818	362	4950	228
	1890	1290	57	1657	77	8314	358	5263	226
	1895	1292	56	1790	77				

Obydlené pozemky dle počtu obyvatelů:

Město	Rok	1—10		11—20		21—50		51—100		přes 100	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Drážďany . .	1875	926	152	1281	210	2913	478	898	147	78	13
	1885	1033	145	1337	188	3515	493	1142	160	99	14
	1890	1116	143	1348	173	3727	492	1357	175	126	17
	1895	1435	153	1609	172	4433	475	1669	179	198	21
Frankfurtu./M.	1864	1658	369	1832	394			1100	237		
	1875	2369	381	2329	366			1577	254		
	1885	2702	325	3036	365			2285	310		
	1890	2805	305	3230	351	2292	304	281	36	38	4
Hamburk . .	1885	5747	384	2989	200	3745	250	1584	106	893	57
	1890	6112	367	3023	181	4349	262	2005	120	1120	67
Lipsko . . .	1890	1493	145	1909	185	4853	472	1848	179	187	19
	1895	1701	148	2070	179	5462	472	2108	182	223	19
Mnichov . .	1885	2285	257	1867	210	3369	379	1240	140	120	13
	1895	2566	217	2271	192	4467	377	1700	144	827	70
Vratislav . .	1875	680	127	847	158	2093	390	1390	259	356	66
	1885	674	111	837	138	2184	359	1868	307	521	85
	1890	729	108	835	124	2470	367	2178	323	532	78
	1895	765	105	838	115	2524	346	2538	348	621	86

Obývané byty dle počtu otopných pokojů:

Město	Rok	0		1		2		3		4		5		6		7		8 a více	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Dražďany	1864	3553	28	62,374	491	33,221	259	15,477	118	6286	46			6549	47			1823	11
	1875	3239	15	109,115	513	53,689	253	22,010	104	9831	46			11,472	54			3198	15
	1885	2974	10	152,493	501	81,764	269	32,496	107	14,033	46	8410	28	5069	17	2799	9	4070	13
	1890	3376	9	183,291	499	98,722	269	40,324	110	17,255	47	10,005	27	6099	17	3299	9	4563	12
	1895	4718	11	202,943	497	111,773	273	45,046	110	18,887	46	10,690	26	6260	15	3465	8	4843	12

Obývané byty dle počtu otopných pokojů:

Město	Rok	Počet bytů s otopnými pokoji																	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 a více									
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Děčín	1880	122	2	27.550	553	10.177	204	4973	100	2710	54	1650	?	1009	?	581	?	1061	22
	1890	154	2	30.620	496	14.743	239	7487	121	3528	57	1956	32	1274	21	693	11	1215	20
	1895	112	1	38.047	481	19.708	249	10.279	130	4570	58	2430	31	1569	20	908	11	1505	19
Příbram a M.	1871	68	4	5484	315	3554	204	2490	143	1843	105			3168	182			812	47
	1885	55	2	6993	222	7296	232	5864	186	3981	126	3202	102	1679	53	753	24	1669	59
	1890	85	2	7063	191	8536	231	8003	216	4967	134	3677	99	1946	53	919	25	1788	48
	1895	?	?	5999	123	14.282	293	13.091	267	6524	134	4416	90	2281	47	926	19	1343	27
Hamburk	1875	669	9	31.681	445	17.374	244	8706	122	4727	66	2603	36	1612	23	929	13	2911	41
	1885	407	4	35.315	355	31.024	311	16.889	169	6582	66	3318	33	1815	18	1124	11	9090	31
	1890	750	6	34.852	293	37.487	316	24.119	204	10.137	85	4433	37	2149	18	1236	10	3542	30
	1895	480	3	34.553	252	43.700	319	31.250	228	13.564	99	5718	42	2634	19	1424	10	3846	31
Lipsko	1867	2	—	5538	386	2718	259	2138	149	1235	86			1400	97			334	23
	1875	?	?	6903	288	6373	266	4519	188	2658	111			2674	111			872	36
	1885	31	1	8232	256	8529	266	7044	219	3616	113	1834	57	1098	34	653	20	1073	33
	1890	27	1	7556	217	9259	266	8412	241	4504	129	2029	58	1173	34	731	21	1143	33
Mnichov	1895	29	1	7578	204	9770	263	9436	254	5026	135	2131	57	1289	35	966	21	1179	32
	1885	390	6	22.183	363	14.300	234	12.300	201	6007	98	2927	48	1439	23	631	10	868	14
	1890	392	5	26.297	337	19.471	249	16.919	216	7839	100	3659	47	1773	23	819	10	955	12
	1895	347	4	29.540	307	25.861	278	19.983	215	9158	98	4111	44			2933	31	1144	12
Vratislav	1875	175	3	22.586	424	15.139	284	6846	128	4394	82			3506	66			686	13
	1880	337	6	35.768	590	13.172	217	6113	101	2282	38			2537	42			406	6
	1890	118	1	41.962	544	19.343	251	8840	114	3013	39	1929	25	962	12	476	6	531	7
	1895	98	1	44.984	509	24.899	282	10.513	119	3472	40	2168	24	1066	12	556	6	611	7

Obyvatelstvo dle velikosti bytů:

		Počet obyvatelstva v bytech o topných pokojích																			
Město	Pok	0		1		2		3		4		5		6		7		8 a více			
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.		
Klášter	{ 1885	791	3	69.608	283	57.426	233	55.160	223	29.288	119	14.949	61	8229	33	3880	16	6965	28		
	{ 1890	758	2	86.609	263	84.294	247	79.698	242	39.612	?	18.871	?	10.183	?	5051	?	6925	?		
	{ 1895	830	2	94.204	246	106.045	277	91.174	238	65.173 172		24.270 63									
Vratislav	{ 1875	326	?	80.163	?	65.503	?	32.366	?	22.909	?	21.983	?							5903	?
	{ 1880	1165	4	137.268	527	58.062	223	30.667	117	13.062	50	16.808	?							3550	14
	{ 1890	240	1	154.947	484	81.449	263	40.637	127	15.961	50	10.953	34	5972	19	3235	10	3858	12		
{ 1895	295	1	158.350	443	107.336	300	47.309	132	17.803	50	11.684	33	6357	18	3613	10	4425	12			

Počet bytů s 1 otopným pokojem r. 1895:

Město	celkem	1	2	Z těchto bytů bylo obývané osobami			3-5	přes 5
Berlín {	s kuchyní	7386	30.101	86.043				20.574
	bez kuchyně	15.061	8654	7023				457
Dražďany . . {	s kuchyní	228	322	556				77
	bez kuchyně	1779	720	427				18
Hamburk . . {	s kuchyní	1126	1039	1527				264
	bez kuchyně	714	225	138				12
Mnichov . . {	s kuchyní	?	?	?				?
	bez kuchyně	3122	2930	2828				274
Vratislav . . {	s kuchyní	1088	2769	7995				2794
	bez kuchyně	4783	5076	8635				1883

Průměrný počet obyvatelů jednoho bytu s otopnými pokoji:

Město	Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8 a více pokojů
Berlín	1861	—	4·3	5·1	5·2	5·8		6·5		10·0
	1871	2·7	4·0	4·7	4·9	5·3		6·1		9·0
	1880	3·1	3·7	4·5	4·7	5·4		5·7		7·1
	1880	2·2	3·6	4·4	4·5	4·8	5·1	5·6	6·2	7·3
Drážďany	1890		3·6	4·5	4·5	4·6	4·9	5·5	5·8	?
	1895		3·6	4·6	4·5	4·7	4·8	5·1	5·6	?
Frankfurt n./M.	1871	2·0	3·6	4·8	5·5	5·7	5·8	6·5	7·1	8·8
	1880	2·4	3·5	4·2	4·8	5·3	5·4	5·9	6·5	8·8
	1890	2·2	3·1	4·4	4·9	5·1	5·3	5·7	6·2	?
	1875	3·5	3·8	4·6	5·1	5·5		6·1		10·2
Hamburk	1885	3·4	3·8	4·6	4·8	5·2	5·5	6·0	6·1	?
	1895	3·0	3·6	4·3	4·5	4·7	5·2	5·5	5·9	?
	1867	?	3·9	4·9	5·5	5·8		6·5		7·3
Lipsko	1875	?	3·7	4·9	5·4	5·8	6·2	6·7	6·6	7·7
	1885	2·2	3·2	5·1	5·4	5·7	6·0	6·2	6·5	7·8
	1895	2·5	3·6	4·6	4·8	5·1	5·4	5·7	5·9	7·1
Mnichov	1885	4·8	3·8	4·5	4·8	5·2	5·5	6·2	6·6	?
	1895	2·6	3·2	4·1	4·6		5·0		6·1	
	1875	?	3·5	4·4	4·7	5·2		6·6		9·9
Vratislav	1885	3·4	3·8	4·4	4·9	5·6	6·0	6·6	6·8	?
	1895	3·0	3·5	4·3	4·5	5·1	5·4	6·0	6·5	7·2

Průměrný počet obyvatelstva jednoho otopného pokoje v bytech o

Město	Rok	1	2	3	4	5	6	7	8 a více pokojích
Berlín	1861	4·32	2·54	1·74	1·45		1·06		0·97
	1871	4·01	2·34	1·64	1·32		1·06		0·90
	1880	3·75	2·28	1·56	1·28		1·01		0·78

Průměrný počet obyvatelstva jednoho otopného pokoje v bytech o

Město	Rok	1	2	3	4	5	6	7	8 a více pokojích
Drážďany . .	1880	3.59	2.20	1.49	1.21	1.02	0.96	0.89	0.69
	1890	?	2.26	1.51	1.15	0.98	0.92	0.83	?
	1895	?	2.28	1.49	1.16	0.97	0.85	0.80	?
Frankfurtu/M.	1871	3.61	2.43	1.84	1.43	1.15	1.08	0.91	1.04
	1880	3.49	2.14	1.61	1.31	1.08	0.99	0.82	0.59
	1890	3.1	2.2	1.63	1.27	1.06	0.95	0.88	?
Hamburk . .	1875	3.8	2.32	1.77	1.36	1.07	0.98	0.87	?
	1885	3.8	2.29	1.61	1.3	1.11	1.0	0.87	?
	1895	3.59	2.17	1.51	1.18	1.03	0.93	0.85	?
Lipsko . . .	1867	3.94	2.47	1.82	1.44	1.14	0.81	0.81	0.81
	1875	3.75	2.45	1.8	1.45	1.23	1.11	0.94	0.8
	1885	3.92	2.54	1.82	1.43	1.21	1.04	0.92	0.73
Mnichov . .	1895	3.58	2.28	1.60	1.27	1.08	0.94	0.84	0.65
	1885	3.78	2.23	1.61	1.32	1.1	1.03	0.95	?
	1895	3.6	2.2	1.5	1.1	?	?	?	?
Vratislav . .	1875	3.55	2.16	1.58	1.30	1.11	0.90	0.97	?
	1885	3.77	2.22	1.62	1.39	1.21	1.1	0.97	?
	1895	3.52	2.16	1.5	1.28	1.08	0.99	0.93	0.7

Město	Počet osob bydlících	Počet bytů o otopných pokojích				Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob uvedeným r. 1895			
		jednom		dvou		třech		4 a více	
		r. 1875	r. 1885	r. 1885	r. 1895	r. 1875	r. 1885	r. 1895	
Berlín	1	8069	14.761	23.771	1472	2964	4235	470	889
	2	20.870	80.123	42.971	5513	10.748	16.416	1988	4187
	3	22.821	32.282	44.664	7288	14.684	22.107	3254	6054
									9089
									205

Město	Počet osob bydlících	Počet bytů o otopných pokojích		třech		Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob vedle uvedeným r. 1895
		jednom	dvou	r. 1875	r. 1895	
		r. 1875	r. 1885	r. 1875	r. 1895	
Berlín	4	20.500	28.394	7782	15.978	3212
	5	15.620	21.211	6961	13.771	2753
	6	10.359	13.323	5326	10.562	2227
	7	5629	7252	3603	6520	1539
	8	2951	3120	2106	3512	813
	9	1212	1235	1012	1735	517
	10	496	395	455	749	254
	11 a více	288	166	406	450	323
						357
						237
						-
Drážďany	1	3832	3776	545	649	238
	2	5729	6512	1644	1905	799
	3	5705	6240	1836	2118	926
	4	4805	5158	1787	2149	854
	5	3436	3795	1469	1762	689
	6	2201	2422	1116	1325	518
	7	1165	1313	753	884	362
	8	570	675	441	481	232
	9	274	336	253	279	124
	10		233	287	300	194
	11 a více	204	242		564	187
Frankfurt n/M	1	?	1015	?	373	?
	2	?	1617	?	1087	?
	3	?	1523	?	1338	?
	4	?	1166	?	1327	?
	5	?	779	?	1217	?

Město	Počet osob bydlících	Počet bytů o topných pokojích			Počet bytů vůbec byly obydleny počtem osob vedle uvedeným r. 1895		
		jednom		dvou	třech		Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob vedle uvedeným r. 1895
		r. 1880	r. 1885	r. 1885	r. 1880	r. 1885	
Frankfurt n./M.	6	?	449	159	?	769	115
	7	?	232	58	?	527	73
	8	?	114	24	?	351	45
	9	?	57	11	?	180	24
	10	?		5	?	127	16
	11 a více	?	41	1	?	116	16
Hamburk . . .	1	?	3632	4340	?	580	54
	2	?	6854	7086	?	2976	147
	3	?	7035	6983	?	3967	189
	4	?	6097	6171	?	4366	187
	5	?	4548	4389	?	3902	155
	6	?	3018	2752	?	3078	110
	7	?	1860	1523	?	2170	71
	8	?	974	720	?	1393	40
	9	?	461	314	?	789	21
	10	?	186	123	?	466	11
	11 a více	?	125	72	?	490	12
Lipsko . . .	1	659	787	1074	176	223	50
	2	1383	1624	1697	706	894	129
	3	1443	1677	1512	1048	1327	169
	4	1264	1470	1266	1151	1389	176
	5	938	1066	858	1060	1397	152
	6	590	721	567	792	1126	121

Město	Počet osob bydlících	Jednom		Počet bytů o otopných pokojích dvou		třech		Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob vedle uvedeným r. 1895
		r. 1875	r. 1885	r. 1875	r. 1885	r. 1875	r. 1885	
Lipsko . . .	7	322	443	590	848	481	766	83
	8	177	230	370	538	315	514	52
	9	65	111	240	374	196	350	29
	10	32	46	102	198	145	239	16
	11 a více	30	47	138	220	183	307	19
r. 1890								
Mnichov . .	1	?	3120	?	853	?	403	73
	2	?	5381	?	3180	?	1975	173
	3	?	4501	?	3879	?	2587	195
	4	?	3396	?	3628	?	3187	183
	5	?	2281	?	2969	?	2758	142
	6	?	1331	?	1968	?	1985	96
	7	?	671	?	1304	?	1889	59
	8	?	322	?	674	?	870	34
	9	?	124	?	312	?	505	18
	10	?	41	?	164	?	292	9
	11 a více	?	34	?	185	?	311	11
r. 1885								
Vratislav . .	1	?	3832	?	727	?	168	93
	2	?	7820	?	2254	?	788	173
	3	?	8005	?	2731	?	1340	191
	4	?	7531	?	2591	?	1450	176
	5	?	5260	?	2297	?	1185	141
	6	?	3416	?	1655	?	988	100
	7	?	2152	?	1115	?	619	60

Město	Počet osob bydlících	Počet bytů o otopných pokojích				Z 1000 bytů vůbec byly objednány počtem osob vedle uvedeným r. 1895			
		jednom		dvou		třech			
		r. 1875	r. 1885	r. 1875	r. 1885	r. 1875	r. 1885	r. 1875	r. 1885
Vratislav . .	8	?	963	980	?	?	375	426	33
	9	?	428	400	?	?	218	245	17
	10	?	147	167	?	?	152	121	8
	11 a více	?	82	93	?	?	176	124	7

Přeplněné byty:

Město	Rok	Byty s 1 otopným pokojem				Byty s 2 otopnými pokoji			
		nejv. s 5 obyv.		s 6 a více obyv.		nejv. s 5 obyv.		s 6 a více obyv.	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Berlín . . .	1875	87.780	804	21.385	196	53.689	979	1135	21
	1885	126.771	833	25.491	167	80.365	983	1399	17
	1895	175.784	866	27.270	184	110.558	989	1215	11
	1880	23.007	839	4414	161	9844	287	972	28
Drážďany . .	1890	25.247	824	5373	176	14.306	437	970	30
	1895	31.585	831	6422	169	19.144	971	564	28
	1885	6100	872	893	128	7048	148	980	20
Frankfurt n./M. {	1895	5741	957	258	43	14.171	111	992	8
Hamburk . .	1885	28.604	808	6311	192	36.761	981	726	19
	1895	29.049	844	5504	156	43.053	985	647	15
Lipsko . . .	1875	5687	860	1216	140	6133	240	961	39
	1885	6624	805	1608	195	8121	950	408	50
	1895	6407	845	1171	155	9524	975	246	25
Mnichov . .	1885	18.679	881	2523	119	13.558	982	244	18
	1895	19.575	893	2368	107	19.192	985	232	15
Vratislav . .	1875	19.150	848	3436	152	14.932	986	207	14
	1885	32.448	819	7168	181	14.435	977	341	23
	1895	37.975	843	7089	157	24.505	984	394	16

O bytových poměrech ve městech německého Švýcarska podává nám zprávu stať *Mangoldtova* »Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz« (Spisů spolku pro sociální politiku sv. 97, Lipsko 1901). Obsažena jsou zde data o těchto městech:

Basilej. Na základě bytové ankety konané r. 1889 byly vyšetřeny tyto poměry:

Poloha bytů	ze 100 bytů bylo	ze 100 obyvatelů bydlilo	s počtu pokojů	1 byt sestával obyvatelů	s celkového prostoru m^3	průměrně na 1 obyv. připadalo m^3
v předních staveních	84·8	82·8	3·2	4·3	125	29
v křídelních „	2·5	2·1	2·2	3·7	75	20
v zadních „	6·5	6·3	2·4	4·2	86	20
smíseně	6·2	8·8	—	—	—	—
celkem	—	—	8·2	4·4	127	29

Ze 100 bytů nalézalo se:

ve sklepě	v přisemí	1.	2.	3.	4.	v poschodí	podkrovní	v různých posch.
0·4	17·7	27·5	21·8	8·2	0·9		8·3	15·2

Počet pokojů: ze 100 bytů čítaly pokojů

1	2	3	4	5 až 7	přes 7
18·0	28·5	19·6	13·4	15·6	4·9

Počet obyvatelstva 1 pokoje v bytech o pokojích

1 bez kuchyně	1 s kuchyní	2	3	4	5	6 a více
1·63	2·62	1·90	1·57	1·24	1·11	0·96

Ze 100 bytů obnášel obytný prostor:

méně než 10 m^3	10—20 m^3	20—40 m^3	přes 40 m^3
5·5	30·5	39·0	25·0

Nájemné činilo z počtu pokojů s kuchyní franků:

	1	2	3	4	5	6
	175—200	250—300	350—400	500—600	700—800	900—1000
průměrně z 1 pokoje }	190	189	127	130	134	148

Z 1 m^3 prostoru platilo se nájemného v bytech o pokojích

1	2	3	4	5—6	7—9	10 a více
4·66	4·01	3·56	3·37	3·21	3·16	2·93

Curych. Zde dělo se vyšetřování poměrů bytových r. 1896.

Prostornost bytů: Ze 100 bytů a obyvatelů připadalo na 1 obyvatele prostornosti:

	méně než 10 m^3	10—20 m^3	20—40 m^3	přes 40 m^3
bytů	2·30	24·93	42·30	30·47
obyvatelů	3·34	31·61	41·29	23·76

Průměrně čítal:

jeden byt			jeden pokoj			jedna domácnost		
pokojů	obyvatelů	plochy m ²	nájemné	obyvatelů	plochy m ²	nájemné	pokojů	členů
4·24	4·95	164	680 fr.	1·16	38·6	160 fr.	4·05	4·72

Ze 100 bytů čítalo pokojů:

1 bez kuch.	1 s kuch.	2 bez kuch.	2 s kuch.	3	4	5	6	7	8—10	11—15	přes 15
2·0	1·4	12·4	0·6	27·3	23·0	13·5	7·9	4·6	5·2	1·7	0·4

Lucern. Bytová anketa provedena zde r. 1897.

Ze 100 domů čítalo obyvatelů:

1—10	11—20	21—50	přes 50
33	35·1	30·1	1·8

Co do výše bylo v relativních číslech domů:

přízemních	1 posch.	2 posch.	3 posch.	4 posch.	5 posch.
2·7	17·1	25·4	38·4	15·8	0·6

Ze 100 domů mělo počet místností:

1—5	6—10	11—15	16—20	21—25	26—30	31—35	36—40	41—50	přes 50
4·55	17·19	18·34	22·54	16·43	9·51	4·35	3·49	2·66	1·14

Jeden dům čítal průměrně:

bytů	místností	domácností	obyvatelů
3·43	19·03	3·53	17 48

Bytů bylo v jednotlivých poschodích co do výše:

sklep	přízemí	1. posch.	2. posch.	3. posch.	4. posch.	podkroví	ostatních
0·56	11·96	19·86	20·81	16·47	4·63	8·75	17·46

Obyvatelů bylo v jednotlivých poschodích:

sklep	přízemí	1. posch.	2. posch.	3. posch.	4. posch.	podkroví	ostatních
0·47	11·13	19·61	19·52	15·27	4·19	7·36	22·45

Nájemné činilo za jednu místnost při bytech o počtu pokojů s kuchyní

1	2	3	4	5	6	7	8
85 fr.	91 fr.	96 fr.	99 fr.	103 fr.	110 fr.	120 fr.	122 fr.

Bern. Anketa bytová provedena byla r. 1896.

Ze 100 obytných domů čítalo bytů:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10—15	přes 15
31·3	17·3	18·0	11·8	6·4	6·4	2·8	2·5	1·2	1·9	0·4

1 dům čítal průměrně 3·2 bytů.

Ze 100 obytných domů čítalo místností:

1	2	3—5	6—10	11—15	16—20	21—25	26—30	31—35	35—40
0·7	1·3	11·0	26·8	26·3	16·9	8·5	4·4	2·3	0·9

1 dům čítal průměrně 13·7 místností.

Ze 100 obytných domů čítalo domácností:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10-12	13-15	16-20	přes 20
28.9	18.0	18.4	12.1	6.7	6.7	3.1	2.6	1.1	1.6	0.4	0.3	0.1

Průměrné nájemné činilo:

z 1 bytu	z 1 pokoje	z 1 m ²
478 fr.	172 fr.	8.85 fr.

O bytových poměrech v Paříži informuje nás stručně článek *Albrechtův* »Die Wohnungsfrage in Frankreich« (Spisů spolku pro sociální politiku sv. 97., Lipsko 1901). Týž udává dle *Bertillona* (Les logements surpeuplés à Paris en 1896):

V roce 1896 bylo v Paříži domácností sestávajících z počtu osob:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	celkem
294.771	256.969	174.683	106.342	57.462	28.863	14.341	6901	3275	3768	947.375

Bytů bylo sestávajících z místností:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	celkem
396.211	223.553	177.374	82.720	33.998	20.778	11.352	8029	4340	10.764	942.119

Byty sestávající z počtu místností

Domácnosti pozůstávající z počtu osob

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	celkem
0	382	135	90	78	26	28	13	3	2	9	766
1	221.767	97.123	32.377	12.009	3905	1243	449	204	37	97	369.211
2	38.122	75.731	54.319	31.197	14.065	5829	2650	1078	378	184	223.553
3	19.678	49.650	49.548	29.892	15.673	7566	3083	1400	558	326	177.374
4	8396	19.874	19.905	15.983	9641	4751	2365	992	486	323	82.720
5	2583	7132	7990	6519	4809	2665	1293	551	224	232	33.998
6	1207	3325	4964	4244	3308	1856	961	509	199	210	20.778
7	505	1331	2249	2401	2082	1276	793	382	173	160	11.352
8	248	715	1334	1539	1471	1108	764	414	215	221	8029
9	112	374	555	765	744	650	504	266	197	173	4340
10	197	445	834	1308	1514	1614	1338	1066	772	1676	10.764
?	1574	131	518	407	229	277	128	36	34	157	4490
Úhrnem . .	294.771	256.969	174.683	106.342	57.462	28.863	14.341	6901	3275	3768	947.375

Přeplněných bytů bylo:

v Paříži

absol.	relat. ‰
365.000	149

v předměstích pařížských

absol.	relat. ‰
107.000	142

Co do bytové statistiky v Belgii sr. *Ver Hees*: »Die Wohnungsfrage in Belgien« (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 187 násl.).

II.

Výnos pruských ministerstev vnitra, obchodu a průmyslu, osvěty a orby ku vládním presidentům ze dne 19. března 1901.

In vielen Theilen des Staatsgebiets, in fast allen grösseren, in zahlreichen mittleren und kleineren Städten und namentlich in den Industriebezirken herrschen zum Theil Missstände im Wohnwesen der minder bemittelten Bevölkerungsklassen, deren Beseitigung sowohl im gesundheitlichen, wie insbesondere im socialen und sittlichen Interesse dringend geboten erscheint. Wenn sich auch ein durchgreifender Erfolg in dieser Beziehung nach Lage der Verhältnisse nur durch ein umfassendes gesetzliches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Verwaltungsgebieten erreichen lassen wird, so erscheint es doch wünschenswerth, dass schon vor den in Vorbereitung befindlichen Aenderungen der Gesetzgebung im Verwaltungswege alle diejenigen Massnahmen getroffen werden, die bereits nach dem gegenwärtigen Stande der Gesetzgebung in befriedigender Weise durchführbar sind und geeignet erscheinen, den bestehenden Wohnungsmissständen wenigstens zu einem Theile abzuhefen. In dieser Beziehung kommen namentlich solche Massregeln in Betracht, die auf die Beförderung der Herstellung gesunder, in sittlicher und socialer Beziehung einwandfreier, billiger kleiner Wohnungen abzielen. Durch sie wird nicht nur unmittelbar dem allorts hervortretenden Bedürfnisse der minder bemittelten Bevölkerungskreise entsprochen, sondern zugleich mittelbar die Möglichkeit geschaffen, für die Zukunft mehr als bisher gegen die Benutzung von Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zum Wohnen ungeeignet erscheinen, oder die nach der Art ihrer Benutzung zu Bedenken Anlass geben, zwangsweise einzuschreiten.

1. Soweit die Beschaffung geeigneter Wohnungen zu angemessenen Preisen für die in Staatsbetrieben beschäftigten Arbeiter und die gering besoldeten Staatsbeamten an manchen Orten auf Schwierigkeiten stösst, ist es bereits durch die Gesetze vom 13. August 1895, 2. Juli 1898, 23. August 1899 und 9. Juli 1900, betreffend die Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind, und von gering besoldeten Staatsbeamten, als eine Aufgabe des Staates anerkannt worden, für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse dieser Arbeiter und Beamten Sorge zu tragen. Demgemäss werden auf Grund jener Gesetze an solchen Orten, wo die private Bauthätigkeit das Bedürfniss an kleinen Wohnungen nicht befriedigt, wo die Miethen unverhältnissmässig hoch oder gute Wohnungen zu angemessenen Preisen nicht zu erhalten sind, kleine Miethswohnungen hergestellt und den staatlichen Arbeitern und gering besoldeten Beamten zur Benutzung dargeboten. Ferner werden zu gleichem Zwecke aus den durch jene Gesetze bereitgestellten Mitteln Baudarlehen, insbesondere an Baugenossenschaften, bewilligt.

In ähnlicher Weise, wie der Staat, haben auch bereits manche Städte für ihre Arbeiter und unteren Beamten kleine gesunde Wohnungen errichtet.

Indessen wird in dieser Beziehung von den Gemeinden noch erheblich mehr als bisher geschehen müssen. Die gleichen Erwägungen, die für die moralische Verpflichtung des Staates zur Fürsorge für das Wohnbedürfniss seiner eigenen Arbeiter und niederen Angestellten sprechen, treffen auch für die Gemeinden, insbesondere die grösseren Stadtgemeinden, in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber, dann zu, wenn die Wohnungsverhältnisse am Ort ungünstig sind. Sie wollen daher ungesäumt eine eingehende Prüfung vornehmen, inwieweit diese Voraussetzung, namentlich in den grösseren Städten Ihres Bezirkes vorliegt, und auf die hiernach in Frage kommenden Stadt- und Landgemeinden mit allem Nachdruck dahin einwirken oder durch die Aufsichtsbehörde einwirken lassen, dass sie für ihre geringer besoldeten Angestellten und die Arbeiter der Gemeindebetriebe gesunde und zweckmässige Wohnungen zu thunlichst billigem Miethpreise herstellen. In der Regel wird es sich empfehlen, dass die Gemeinde selbst, sei es in Regie oder durch Privatunternehmer die Wohnungen errichtet. Sofern einzelne Gemeinden es jedoch vorziehen sollten Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter ins Leben zu rufen, oder, soweit solche bestehen, zu unterstützen, oder die Herstellung der Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften bewirken zu lassen, wird darauf hinzuwirken sein, dass die von der Gemeinde gewährte finanzielle Unterstützung hinreichend hoch bemessen ist, um in absehbarer Zeit die Errichtung einer dem Bedürfniss entsprechenden Zahl geeigneter, einwandfreier Wohnungen sicher zu stellen, so wie darauf, dass Vorsorge dafür getroffen wird, dass die Wohnungen nicht später ihrem ursprünglichen Zweck entzogen oder in unzulässiger Weise zur Aufnahme von Abmiethern und Kost und Quartiergängern benutzt werden. Wegen der in dieser Beziehung für Häuser, die von Bauvereinen mit Kaufanwartschaft vermietet werden, in Frage kommenden baulichen Benutzungs- und Veräusserungsbeschränkungen verweisen wir auf den vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnwesens zu Düsseldorf aufgestellten Entwurf eines Miethvertrags mit Kaufanwartschaft.

2. Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerther Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, dass sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Gemeinde wird ohne Rücksicht auf die von den Bauvereinen gewählte rechtliche Form lediglich sein müssen, dass die Bauvereine nach ihrem Statut ausschliesslich den Zweck verfolgen, gering bemittelten Familien gesunde und zweckmässig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und dass durch Statut die an die Gesellschaften zu vertheilende Dividende auf höchstens 4% ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaften für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwerth ihrer Antheile zugesichert, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt wird (vergl. § 5 g. des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895). Auch wird zu erwägen sein, in wie

weit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer Platz greifen sollen, die kleine, gesunde und zweckmässig eingerichtete Wohnungen zu billigem Miethpreise herzustellen beabsichtigen.

In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenossenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder theilweise Nachlass der Strassen und Kanalbauten so wie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit. Hierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, dass die nachgelassenen Beträge dann nachgezahlt werden müssen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck verwandt werden, und dass die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Last auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlass der für Prüfung der Baugesuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine erwünschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine dadurch wirksam zu unterstützen, dass sie ihnen den Rath und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Verfügung stellen. Bei dem erfahrungsmässig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenossenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genossenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, dass die Gemeinden selbst Geschäftsantheile oder Aktien zeichnen und die billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinausgegeben werden müssen, zu günstigen Bedingungen hinsichtlich Tilgung und Kündbarkeit nach Möglichkeit erleichtern. Soweit hierfür nicht andere Beträge zur Verfügung stehen oder von der Gemeindevertretung bereitgestellt werden, können namentlich die Überschüsse der kommunalen Sparkassen zu diesen Zwecken eine besonders geeignete Verwendung finden. Die Erleichterung der Kapitalbeschaffung für die Genossenschaften und Vereine wird aber auch dann, wenn die Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Betheiligung oder zur Hergabe von Darlehen nicht in der Lage ist, unschwer in der Weise erreicht werden können, dass die Gemeinde bei der Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die sie der Versicherungsanstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Versicherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehensvermittlung an Baugenossenschaften und gemeinnützige Bauvereine vielfach besonders günstige Bedingungen zu gewähren, so dass die Gemeinde auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von $\frac{1}{4}\%$, der zur Deckung etwa entstehender Verluste dient, dem Bedürfniss der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können die Gemeinden den Vereinen die Beschaffung der Darlehen auch dadurch erleichtern, dass sie für diese, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In diesen Fällen gehen einzelne Versicherungsanstalten erheblich über die sonst übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus. Für die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine kann endlich unter gewissen Voraussetzungen (vergl. Ziffer 4.) auch die billige Überlassung von Gemeindegrundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen.

3. Ein weiteres Mittel, wodurch schon heute mit Erfolg auf eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse hingewirkt werden kann, ist die Erleichterung des Verkehrs nach den Aussenbezirken der grösseren Gemeinden. Es wird deshalb überall dort, wo Missstände im Wohnungswesen bestehen, auf eine zweckentsprechende Entwicklung der kommunalen Verkehrsmittel, zugleich aber namentlich darauf Bedacht zu nehmen sein, dass für den Verkehr von und nach den Aussenbezirken der Arbeiterbevölkerung, insbesondere auch für die Schulkinder, die erforderlichen Erleichterungen gewährt werden. Soweit die Gemeinden neue Genehmigungen für Strassenbahnen, Pferdebahnen und dergl. ertheilen, wird grundsätzlich eine entsprechende ausdrückliche Bedingung in den Vertrag aufzunehmen sein.

4. Von durchgreifender Bedeutung für eine bessere Gestaltung der Wohnungsverhältnisse ist endlich eine zweckmässige Bodenpolitik der Gemeinden. Die heute herrschenden Missstände haben ihre Hauptquelle in der ungesunden Bodenspekulation, die sich freilich zum Theil mit Erfolg nur nach Abänderung der Gesetzgebung bekämpfen lassen wird. Ein wirksames Mittel, um sie in Schranken zu halten, bietet sich aber auch gegenwärtig schon in der Erwerbung thunlichst vieler Grundstücke durch diejenigen Gemeinden, deren stetiges Anwachsen das umliegende Acker und Gartenland in immer zunehmendem Masse in Bauland verwandelt. In welcher Weise die Grundstücke, die in der Regel dauernd im Eigenthum der Gemeinde zu erhalten sein werden, für die Bebauung nutzbar gemacht werden sollen, ob insbesondere die Gemeinde selbst, in Regie oder durch Privatunternehmer, Wohnungen darauf errichten und diese im Wege der Vermiethung oder des Erbbaurechtes abgeben will, oder ob die Bebauung im Wege des Erbbaurechts herbeigeführt werden soll, wird der weiteren Erwägung der einzelnen Gemeinden überlassen bleiben können. Einer gesunden Bodenpolitik entspricht es insbesondere, wenn auch da, wo gegenwärtig Wohnungsnoth herrscht, die im Eigenthum der Gemeinden befindlichen, für billige Wohnungen geeigneten Grundstücke grundsätzlich nicht veräussert werden. Eine Veräusserung von Gemeindegrundstücken zur Bekämpfung der Wohnungsnoth kann wohl vorübergehend den Erfolg haben, dass Wohnungen in grösserer Anzahl und zu billigeren Preisen hergestellt und angeboten werden; auf die Dauer nützt sie aber nur der Terrainspekulation. Nur dann wird die Veräusserung von Gemeindegrundstücken zur Herstellung kleiner Wohnungen zugelassen werden können, wenn der Gemeinde ein dingliches Vorkaufsrecht vorbehalten wird oder wenn sonst hinreichende Sicherheit dafür gegeben ist, dass die Grundstücke der Privatspekulation entzogen bleiben. In dieser Beziehung verweisen wir namentlich auf die Thätigkeit derjenigen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine, welche die Häuser nicht zum Eigenthumserwerb, sondern ausschliesslich zum Vermiethen herstellen, und auf die in dem beiliegenden Miethsvertragsentwurfe des rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens für den Fall der Vermiethung mit Kaufanwartschaft in der Anmerkung 19. zu § 12 vorgesehene Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde.

Wir ersuchen Sie, auf die Gemeinden Ihres Bezirkes nach den vorstehend unter Ziffer 2 bis 4 entwickelten Gesichtspunkten gleichfalls fort-dauernd und mit dem durch die gesundheitliche, sittliche und soziale Bedeutung der Massnahmen gebotenen Nachdruck einzuwirken und durch die Aufsichtsbehörden einwirken zu lassen. Die unter Ziffer 2 aufgeführten Massnahmen kommen zum Theil, wie namentlich die Förderung der Baugenossenschaften und der gemeinnützigen Bauvereine durch Erleichterung der Kapitalbeschaffung und durch die Bereitstellung der Baubeamten zur unentgeltlichen Unterstützung und Berathung dieser Vereine, auch für die Kreise in Betracht. Sie wollen daher auch in dieser Beziehung das Erforderliche veranlassen. Die unter Ziffer 4 hinsichtlich der Veräusserung von Gemeindegrundstücken entwickelten Grundsätze ersuchen wir Sie bei der Genehmigung von Grundstücksveräusserungen der Stadtgemeinden im Bezirksausschusse zu vertreten, auch die Landräthe wegen eines gleichmässigen Verfahrens im Kreis-ausschusse bei der Genehmigung von Grundstücksveräusserungen der Landgemeinden zu verständigen.

Zum 1. März künftigen Jahres wollen Sie uns über den Erfolg Ihrer Bemühungen berichten.

III.

Zákon o dozoru bytovém v Hessensku.

Grossherzoglich Hessisches Gesetz, die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen betreffend, vom 1. Juli 1893.

Ernst Ludwig, von Gottes Gnaden Grossherzog von Hessen und bei Rhein u. s. w.: Zur Verhütung der aus der mietweisen Benutzung ungesunder Wohnungen oder ungeeigneter Schlafstellen hervorgehenden Nachtheile für Gesundheit und Sittlichkeit, haben wir mit Zustimmung unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiemit, wie folgt:

Art. 1. Polizeiliches Recht der Kontrolle.

Die Gesundheitsbeamten des Staates und die Ortspolizeibehörden, so wie die von den letzteren Beauftragten sind befugt, die zum Vermiethen bestimmten Wohnungen und Schlafstellen einer Untersuchung in der Richtung zu unterwerfen, ob aus deren Benutzung zum Wohnen oder Schlafen Nachtheile für die Gesundheit oder Sittlichkeit nicht zu besorgen sind.

Gleiche Befugniss steht den genannten Organen bezüglich der Schlaf-räume zu, welche von Arbeitgeberern Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten u. s. w. zugewiesen werden.

Art. 2. Polizeiliches Recht der Aufstellung von Normativbestimmungen.

Durch Polizeiverordnung kann für Mietwohnungen der in Art. 4. bezeichneten Art ein Mindestmass von Luftraum vorgeschrieben werden, welches für jeden Bewohner in dem vermiethteten Raume vorhanden sein muss.

Gleiche Vorschrift kann für Arbeitgeber bezüglich der ihren Arbeitern (Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten u. s. w.) zugewiesenen Schlafräume erlassen werden.

Art. 3.

Für die zur Vermietung von Schlafstellen bestimmten Räume hat die Polizeibehörde festzusetzen, wie viel Luftraum für jede aufzunehmende Person vorhanden sein muss. Hierbei ist davon auszugehen, dass mindestens 10 m³ Luftraum für jede in einem Schlafräum zuzulassende Person erforderlich sind.

Auf Grund dieser Festsetzung hat die Ortspolizeibehörde die Zahl der zur Beherbergung in jedem Schlafräum höchstens zuzulassenden Personen zu bestimmen. Diese Zahl ist in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise an der Eingangstür anzuschreiben oder anzuschlagen.

Für Landgemeinden hat das Kreisamt nach Anhörung der Ortspolizeibehörde die in Absatz 1. enthaltenen Bestimmungen zu treffen.

Ansserdem können durch Polizeiverordnung für den Kreis oder eine einzelne Gemeinde sonstige Anforderungen festgesetzt werden, welchen die Schlafstellen und die zu ihnen gehörigen Hausräume zu entsprechen haben.

Art. 4. Anzeigepflicht der Vermieter.

Derjenige, für dessen Rechnung eine Wohnung erstmal vermietet wird, oder dessen Vertreter, ist verpflichtet hiervon vor dem Einzuge des Mieters der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen, wenn entweder:

1. Die Mietwohnung (einschliesslich der Küche und ausschliesslich solcher Räume, die in Aftermiete gegeben oder von anderen Personen regelmässig benutzt werden) aus drei oder weniger Räumen besteht, oder

2. Kellergeschosse, oder nicht unterkellerte Räume, deren Fussboden nicht mindestens 0.25 Meter über Erde gelegen ist, oder

3. unmittelbar unter Dach (ohne Zwischendecke) befindliche Räume zum Wohnen vermietet werden sollen.

Die Anzeige muss Auskunft geben über:

a) den Eigentümer sowie die Lage des Hauses nach Strasse und Nummer,

b) die Lage der Wohnung (ob im Haupt, oder Nebengebäude und in welchem Stockwerk),

c) die Anzahl und Bestimmung der Räume,

d) den Beruf des Mieters, sein Verhältniss zu den in seiner Hausgemeinschaft befindlichen Personen, so wie Namen und Alter derselben.

Die Vermieter sogenannter möblirter Wohnungen sind von dieser Anzeigepflicht befreit, wenn und solange der Mietpreis für das Zimmer den Betrag von monatlich 8 Mark überschreitet.

Art. 5.

Der Ortspolizeibehörde ist ferner binnen einer Woche Anzeige zu machen, wenn in der Person des Vermieters oder Mieters einer Wohnung der im Art. 4. bezeichneten Art eine Aenderung eintritt, oder wenn durch Verminderung der Zahl der Mieträume oder durch Aftermietung die Wohnung nachträglich anzeigepflichtig wird.

Die Anzeigepflicht trifft bei Aenderung in der Person des Vermieters den neuen Vermieter.

Bei Aenderungen in der Person des Mieters sind zugleich die im vorigen Artikel unter d) vorgeschriebenen Angaben zu machen.

Art. 6.

Wer dritten, nicht zu seiner Familie gehörigen Personen Schlafstellen, mit oder ohne Berechtigung zum Aufenthalt über Tag, vermietet hat, hat hiervon vor Beginn der Mietbenutzung der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen. Die Anzeige muss Auskunft geben über:

- a) Lage des Hauses nach Strasse und Nummer, so wie über den Vermieter,
- b) Lage, Länge, Breite und Höhe der zu Schlafstellen bestimmten Räume,
- c) die Anzahl der in jedem einzelnen Raume vorhandenen Schlafstellen.

Von jedem Wechsel in der Person des Vermieters der Schlafstellen hat der neue Vermieter der Polizeibehörde binnen einer Woche Anzeige zu machen.

Art. 7. Polizeiliche Beschlüsse gegen schädliche Wohnungen und Schlafstellen.

Die Polizeibehörde kann die mietweise Benutzung einer gesundheitsschädlichen Wohnung der in Art. 4. bezeichneten Art entweder ganz untersagen oder von der Beseitigung bestimmter, die Gesundheit gefährdender Ursachen abhängig machen.

Der stets mit Gründen zu versehende und dem Vermieter schriftlich zuzustellende Beschluss hat die Wirkung, dass die Wohnräume entweder überhaupt, oder bis zur Beseitigung der das Verbot begründenden Ursachen und daraufhin erfolgter Zurücknahme des Verbots nicht mietweise benutzt werden dürfen.

Die in Absatz 1 u. 2 enthaltenen Bestimmungen gelten in gleicher Weise für das mietweise Benutzen von Schlafstellen, das von der Polizeibehörde überdies aus dem weiteren Grunde untersagt werden kann, wenn Thatsachen in der Person des Schlafstellenvermiethers oder seiner Haushaltungsgenossen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, dass diese Vermietung zu Unsittlichkeiten führen werde.

Desgleichen gelten die in Abs. 1 u. 2 enthaltenen Bestimmungen auch für Wohn- und Schlafräume und Schlafstellen, welche den gemäss Art. 2 und 3 erlassenen Vorschriften nicht entsprechen.

Art. 8. Schutz der Neubauten und Umbauten.

Unternehmer von Neubauten oder Umbauten sind berechtigt, vor oder bei Beginn dieser Bauten eine Verfügung der Polizeibehörde zu erwirken, ob oder unter welchen Bedingungen dieselbe die ihr als künftige Mieträume bezeichneten Bautheile als in baulicher Hinsicht den gesundheitlichen Anforderungen entsprechend erachte.

Art. 9. Beschwerdeverfahren.

Über Beschwerden gegen Verfügungen der Polizeibehörden auf Grund der Art. 7 und 8 entscheidet der Kreisausschuss in erster, der Provinzialausschuss endgültig in zweiter Instanz.

In Beziehung auf die Fristen für Anzeige und Rechtfertigung der Beschwerden, auch gegen Verfügungen der Polizeibehörden, finden die Bestimmungen der Art. 67 und 104 der Kreisordnung Anwendung.

Art. 10. Geltung des Gesetzes für kleine Gemeinden.

Die Bestimmungen der Art. 2 bis 9 und 17 gelten für Gemeinden unter 5000 Seelen nur, wenn und soweit sie durch Polizeiverordnung für dieselben eingeführt sind.

Art. 11.

Mit Geldstrafe bis zu 30 Mark wird bestraft, wer die nach Art. 4 bis 6 vorgeschriebenen Anzeigen zu machen unterlässt oder in diesen Anzeigen wissentlich unrichtige Angaben macht.

Art. 12.

Mit Geldstrafe bis zu 50 Mark wird bestraft, wer die nach Art. 2 u. 3 getroffenen Bestimmungen wissentlich verletzt.

Art. 13.

Mit Geldstrafe bis zu 100 Mark wird bestraft, wer die gemäss Art 7 von der Polizeibehörde erlassenen, rechtskräftigen Verfügungen nicht befolgt.

Art. 14. Haftung der Vertreter.

Sind die Vorschriften dieses Gesetzes von Personen übertreten worden, welche der Vermieter zur Vermietung oder Verwaltung der Mieträume oder Schlafstellen bestellt hatte, so trifft die Strafe diese Personen. Der Vermieter ist neben denselben strafbar, wenn er bei der nach den Verhältnissen möglichen, eigenen Beaufsichtigung, oder bei der Auswahl seiner Vertreter es an der erforderliche Sorgfalt hat fehlen lassen.

Art. 15. Ausweisung der Mieter.

Die Polizeibehörde kann nach Rechtskraft ihrer gemäss Art. 7 erlassenen Verfügungen, unbeschadet des Strafverfahrens, gemäss Art. 13, die Ausweisung der in die Wohnung, beziehungsweise die Schlafräume und Schlafstellen, aufgenommenen Personen anordnen.

Hierbei soll bezüglich solcher Wohnungen, Schlafräume und Schlafstellen, welche vor Beginn der Mietbenutzung von der Polizeibehörde nicht beanständet waren, die Frist zur Räumung nicht unter einem Monat bestimmt und unter Umständen bis fünf Jahre von sechs zu sechs Monaten erstreckt werden, wenn der Miether glaubhaft macht, dass unbeanständete Wohnungen von der seinen Verhältnissen entsprechenden Grösse und Preislage zur Zeit nicht vorhanden sind. Beschwerden der Mieter wegen der zur Räumung gegebenen Frist werden durch die in Art. 9 bezeichneten Organe entschieden.

Art. 16. Umschreibung des Begriffes Vermietung.

Der Vermietung im Sinne dieses Gesetzes steht gleich jede Vergebung von Wohnräumen oder Schlafstellen gegen Entgelt.

Art. 17. Übergangsbestimmungen.

Wer bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Wohnung, der in Art. 4 bezeichneten Art oder Schlafstellen (Art. 6) vermietet hat, ist verpflichtet der Ortspolizeibehörde innerhalb eines Monates hievon Anzeige zu machen.

Die Anzeige muss die in Art. 4 bis 6 vorgeschriebenen näheren Angaben enthalten.

Die Strafbestimmung des Art. 11 findet hierbei Anwendung.

Art. 18.

Art. 1 tritt mit dem 1. Oktober 1893, der übrige Inhalt des Gesetzes mit dem 1. April 1894 in Wirksamkeit.

Unser Ministerium des Innern und der Justiz wird mit der Ausführung desselben beauftragt.

Urkundlich Unserer eingehändigen Unterschrift und beigedrückten grossherzoglichen Siegels.

Darmstadt, 1. Juli 1893.

Ernst Ludwig.

IV.

Zákon o bytové péči pro nemajetné v Hessensku.

Gesetz, betreffend die Wohnungsfrage für Minderbemittelte.

Ernst Ludwig von Gottes Gnaden Grossherzog von Hessen und bei Rhein etc. etc. Wir haben mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiermit, wie folgt:

Art. 1. Als zu Wohnungen für Minderbemittelte bestimmt gelten im Sinne des gegenwärtigen Gesetzes solche Häuser, bei welchen nach ihrer Raumeintheilung die Abgabe von Wohnungen mit nicht mehr wie drei Zimmern nebst Küche und Zubehör als Regel vorgesehen ist.

Art. 2. Ein Darlehen, welches von einer Gemeinde bei der Landeskreditkasse zur Förderung des Baues von Wohnungen der in Art. 1 bezeichneten Art auf Grund des Art. 1, Abs. 2, Zif. 3 des Gesetzes, die Landeskreditkasse betreffend vom 6./8. 1902 (R. Bl. 351), aufgenommen werden soll, kann vorbehaltlich der Vorschrift in Art. 6 Abs 1 des gegenwärtigen Gesetzes bis zum vollen Betrag der Kosten für den Erwerb des Baugeländes, sowie für die Bauausführung gewählt werden. Solche Darlehen bedürfen in der Regel keiner dinglichen Sicherung. Wird sie verlangt, so kann sie auch durch Einräumung eines Pfandrechtes an einer auf die Baugrundstücke eingetragenen Hypothek bestellt werden.

Art. 3. Unser Ministerium des Innern ist ermächtigt im Einverständniss mit unserem Ministerium der Finanzen, die Tilgung der nach Art. 2 zu gewährenden Darlehen in jedem fünften Jahre auf ein Jahr gegen die Verpflichtung der Darlehensnehmerin auszusetzen, den dadurch erspart werdenden Betrag zur Vornahme grösserer Reparaturen zu verwenden oder für solche, falls sie erst künftig erforderlich werden, anzusammeln. Unser Ministerium des Innern ist ferner ermächtigt, im Einverständniss mit unserem Ministerium

der Finanzen für bedürftige Gemeinden ausnahmsweise den Zinsfuss der nach Art. 2 zu gewährenden Darlehen, welche innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgenommen werden, für die Dauer eines gleichen Zeitraumes von der Aufnahme des einzelnen Darlehens ab bis auf ein Halb von Hundert unter den sich nach Vorschrift des Art. 3, Abs. 2 des Gesetzes über die Landeskreditkasse berechnenden Zinssatz zu ermässigen. Der hiernach sich ergebende Fehlbetrag an Zinsen ist als staatlicher Zuschuss zur Förderung des Wohnungswesens alljährlich im Hauptvoranschlag der Staatseinnahmen und Ausgaben besonders vorzusehen.

Art. 4. Das Darlehensgesuch ist unter Vermittelung des Kreisamtes und mit dessen gutächtlicher Äusserung beim Ministerium des Innern einzureichen. Das Gesuch muss über die beabsichtigte Art der Verwendung des Darlehens Auskunft geben und auf Verlangen des Ministeriums des Innern durch die für erforderlich erachteten näheren Nachweisungen ergänzt werden. Mit der Benachrichtigung der Gemeinde von der Bewilligung eines Darlehens ist seitens des Kreisamtes die Genehmigung der Darlehensaufnahme (Städteordnung, Art. 48, Zif. 3, Landgemeindeordnung Art. 47, Zif. 3.) zu verbinden. Im übrigen bemisst sich das Verfahren nach den Vorschriften der Art. 7 ff. des Gesetzes über die Landeskreditkasse.

Art. 5. Einer Gemeinde kann ein Darlehen auch zu dem Zwecke gewährt werden, einer gemeinnützigen rechtsfähigen Vereinigung des öffentlichen oder privaten Rechts, welche die Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte zur Aufgabe hat, die erforderlichen Mittel ebenfalls darlehensweise zu verschaffen. Im Falle eines in anderer Weise nicht zu beseitigenden Mangels an solchen Wohnungen kann die Gemeinde zu dieser Darlehensaufnahme auf Antrag einer Vereinigung der bezeichneten Art durch Erkenntniss des Kreisausschusses für verpflichtet erklärt werden. In diesem Erkenntniss sind zugleich die Bedingungen der Darlehenshingabe an die bezüglichen Vereinigungen, welche eine zweckmässige Benützung der herzustellenden Wohnungen und deren angemessene bauliche Unterhaltung gewährleisten, festzusetzen. Auf das Verfahren vor dem Kreisausschusse und die Anfechtung seines Erkenntnisses finden die Art. 48, II., 2 und 67 der Kreis- und Provinzialordnung entsprechende Anwendung.

Art. 6. In den Fällen des Art. 5 darf das von der Gemeinde zu gewährende Darlehen neun Zehntel des in Art. 2 erwähnten Betrags nicht überschreiten. Für die Vereinbarungen, welche die Gemeinde mit der Empfängerin des Darlehens über dessen Sicherstellung, Verzinsung und Tilgung trifft, sind die der Gemeinde gegenüber der Landeskreditkasse obliegenden Leistungen bezüglich der Verzinsung und Tilgung insofern massgebend, als sich die Gemeinde höhere Zinsen oder eine raschere Tilgung nicht ausbedingen darf.

Art 7. In den Fällen des Art. 5 darf der Gemeinde ein Baudarlehen nur gewährt werden, wenn zwischen ihr und der Empfängerin die erforderlichen Vereinbarungen zustande gekommen sind, welche eine zweckentsprechende Benutzung der herzustellenden Wohnungen und deren angemessene

bauliche Unterhaltung gewährleisten. Die Gemeinde kann das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Empfängerin die getroffenen Vereinbarungen nicht einhält oder wenn einer der in Art. 12 des Gesetzes über die Landeskreditkasse genannten Gründe vorliegt. Erscheint die Zweckbestimmung des mit dem Darlehen hergestellten Gebäudes nebst zugehörigem Gelände gefährdet, so ist die Gemeinde zugleich berechtigt, dasselbe zu dem durch diesen Zweck bestimmten Werthe nach Massgabe des Gesetzes betreffend die Enteignung von Grundeigenthum von 26./7. 1884 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30./9. 1899 (R. Bl. 735) in Eigentum zu erwerben.

Art. 8. Die Auszahlung des bewilligten Darlehens kann in angemessenen Theilbeträgen erfolgen, deren Auszahlung von dem Nachweis abhängig gemacht werden kann, dass die bisher gezahlten Beträge in angemessenem Umfange zur Befriedigung der Forderungen der Bauhandwerker verwendet worden sind.

Art. 9. Ist auf Grund der Art. 7 und 15 des Gesetzes betreffend die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen vom 1./7. 1893 (R. Bl. 101) die mietweise Benutzung der Mehrzahl von gesundheitsschädlichen Wohnräumen in einem Hause untersagt und die Ausweisung der in dieselben aufgenommenen Personen bewirkt worden, so ist die Gemeinde, falls der Eigentümer des Hauses einer weiteren Auflage des Umbaues oder der Niederlegung innerhalb bestimmter Frist nicht entspricht, zur Enteignung des Hauses nebst zugehörigem Gelände zwecks Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte befugt.

Art. 10. Art. 10 des im Eingang des vorigen Artikels genannten Gesetzes ist aufgehoben.

Art. 11. Die auf Gemeinden bezüglichen Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes finden auf weitere Kommunalverbände entsprechende Anwendung.

Art. 12. Unser Ministerium des Innern ist ermächtigt für das Gebiet des Grossherzogthums eine dem genannten Ministerium unterstehende Landes-Wohnungs-Inspektion zu bilden, welche die Aufgabe hat, im Zusammenwirken mit den staatlichen und kommunalen Behörden die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Volksklassen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht festzustellen und in Gemeinschaft mit dem hessischen Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen, sowie mit den gemeinnützigen Bauvereinen des Landes auf Beseitigung der sich ergebenden Missstände hinzuwirken. Die Organisation und der Geschäftskreis der Inspektion im Einzelnen bleibt der Regelung durch Uns im Wege der Verordnung vorbehalten,

Art. 13. Alle Verhandlungen, welche die Erbauungen von Wohnungen für Minderbemittelte nach Massgabe dieses Gesetzes zum Gegenstande haben, insbesondere die Aufnahme und Sicherstellung von Darlehen, sowie der Erwerb von Gelände, sind von Stempel- und Gerichtsgebühren befreit. Der Art. 2 des Gesetzes, betreffend die Befreiung gemeinnütziger, auf die Errichtung von Wohnungen für Unbemittelte gerichteter Unternehmungen von Ge-

richtsgebühren und Stempeln vom 9./6. 1894 (R. Bl. 245), findet entsprechende Anwendung.

Art. 14. Allen Behörden wird zur Pflicht gemacht, die Erledigung von Angelegenheiten der durch dieses Gesetz berührten Art möglichst zu beschleunigen.

Art. 15. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens gegenwärtigen Gesetzes wird durch Verordnung bestimmt. Unser Ministerium des Innern wird mit der Ausführung desselben beauftragt.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrückten grossherzoglichen Siegels.

Darmstadt, 7. August 1902.

*Ernst Ludwig.
Rothe.*

V.

Osnova zákona bytového vypracovaná komissí, zvolenou německým spolkem pro veřejné zdravotnictví ve 14. valném shromáždění ve Frankfurtě n./M. r. 1888. *)

Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz des gesunden Wohnens.

I. Strassen und Bauplätze.

§ 1.

1. Die Anlage, Verbreitung oder Veränderung einer Strasse darf nur auf Grund eines von der zuständigen Behörde festgesetzten Bebauungsplanes erfolgen.

2. Bei Festsetzung des Bebauungsplanes für einen Ortsbezirk muss ein angemessener Theil des ganzen Flächeninhaltes als unbebaubarer Grund für Strassen, Plätze oder öffentliche Gärten freigehalten werden.

3. Der Bebauungsplan kann für bestimmte Strassen oder Strassentheile das Zurücktreten der Baufluchtlinien hinter den Strassenfluchtlinien (Vorgärten) sowie die Einhaltung seitlicher Mindestabstände zwischen den Gebäuden (offene Bauweise) vorschreiben.

4. Zur Aufhöhung der Strassen und Bauplätze dürfen nur Bodenarten verwendet werden, welche frei von gesundheitsschädlichen Bestandtheilen sind.

II. Neuherstellung von Gebäuden.

§ 2.

1. Die Höhe eines Gebäudes darf an der Strasse nicht grösser sein, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie.

*) Členy komise byli Miquel, Baumeister, Bargum, Behnke, Meyer, Peters, Spiess, Stübgen.

2. Die zulässige grösste Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den im § 7 vorgeschriebenen Fenstern versehen sind, beträgt das Anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des unbebauten Raumes,

3. Die mittlere Breite eines Hofes, auf welchen Fenster gerichtet sind, darf nicht unter 4 m bemessen werden.

4. Ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmässigen Abstandes oder der vorschriftsmässigen Mindestbreite ist statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

5. Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstücks muss zum Zweck seiner Reinigung mit einem Zugang von mindestens 1 m Breite und 2 m Höhe versehen sein.

§ 3.

1. Für Baustellen, welche bereits höher bzw. dichter bebaut gewesen sind, als die Vorschriften in § 2 zulassen, treten im Falle eines Neubaus folgende erleichternde Bestimmungen ein:

Die Höhe eines Gebäudes darf an der Strasse das Anderthalbfache des Abstandes bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie und an den Höfen das Dreifache der Hofbreite betragen.

Die Hofbreite darf bis auf 2'50 m eingeschränkt werden.

2. Bei Anwendung dieser Bestimmungen darf jedoch eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Luft- und Lichtverhältnisse des betreffenden Grundstücks keinesfalls herbeigeführt werden.

§ 4.

Ein Neubau ist nur dann zulässig, wenn für die genügende Beschaffung von gesundem Trinkwasser, so wie für den Verbleib der Abfallstoffe und Abwässer auf gesundheitlich unschädliche Art gesorgt ist.

§ 5.

1. Die Zahl der erforderlichen Aborte eines Gebäudes ist nach der Anzahl der regelmässig in demselben sich aufhaltenden Menschen zu bestimmen. In der Regel ist für jede Wohnung ein besonderer, umwandeter, bedeckter und verschliessbarer Abort anzulegen.

2. Jeder Abort muss durch ein unmittelbar in das Freie gehendes bewegliches Fenster lüftbar sein.

3. Abortfallrohre müssen aus undurchlässigen Baustoffen hergestellt und in der Regel als Luftrohre über das Dach hinaus verlängert werden.

4. Die Fussböden und Decken der Ställe, sowie deren Trennungswände gegen Wohnräume sind undurchlässig herzustellen.

5. Das gleiche gilt für die Fussböden, Decken und Trennungswände solcher Geschäftsräume, hinsichtlich derer erhebliche gesundheitliche Bedenken vorliegen.

6. Die Verwendung gesundheitsschädlicher Stoffe zur Ausfüllung der Fussböden und Decken ist verboten.

III. Neuherstellung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 6.

1. Räume, welche zu längerem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2·5 m haben.

2. Höher als in dem vierten Obergeschoss, d. h. im vierten der über dem Erdgeschoss liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden.

§ 7.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen bewegliche Fenster erhalten, die unmittelbar in das Freie führen. Erleichternde Ausnahmen sind zulässig, wenn auf andere Weise eine genügende Zuführung von Luft und Licht gesichert ist.

2. In jedem solchen Raume soll die lichtgebende Gesamtfläche der nach der Vorschrift in Abs. 1 notwendigen Fenster mindestens ein Zwölftel der Grundfläche betragen. Für Geschäftsräume und Dachkammern sind Erleichterungen zulässig.

§ 8.

1. Der Fussboden aller Wohnräume muss über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen

2. Die Fussböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

3. Wohnungen in Kellern d. h. in Geschossen, deren Fussboden unter der Erdoberfläche liegt, sind nicht zulässig.

4. Zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume, insbesondere einzelne Wohnräume, dürfen in Kellern nur unter der Bedingung hergestellt werden, dass der Fussboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über der Erdoberfläche liegt. Erleichterungen sind statthaft, insofern die gewerbliche Verwendung der Räume eine grössere Tieflage erfordert.

IV. Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 9.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume dürfen nur nach erteilter Genehmigung zu diesem Zwecke in Gebrauch genommen werden.

2. Die Genehmigung ist bei Neu- und Umbauten insbesondere dann zu versagen, wenn die betreffenden Räume nicht genügend ausgetrocknet sind.

§ 10.

1. Gelasse, deren Fenster, den in § 7 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen, dürfen als Wohnräume nicht benutzt werden.

2. Vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 m³, für jede ältere Person mindestens 10 m³ Luftraum enthalten. In Mieträumen, für welche nach § 7, Abs. 2 Erleichte-

rungen zugelassen sind, müssen immerhin, wenn sie als Schlafräume benutzt werden, auf jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 0.1 m³, auf jede ältere Person mindestens 0.2 m³ lichtgebende Fensterfläche entfallen. Kinder unter einem Jahre werden nicht mitgerechnet.

3. Diese Bestimmungen treten für bestehende Gebäude erst nach 5 Jahren in Kraft, können jedoch nach Ablauf von 2 Jahren bei jedem Wohnungswechsel in Wirksamkeit gesetzt werden.

4. Angemessene Räumungsfristen, deren Beobachtung nötigenfalls im Zwangsverfahren zu sichern ist, sind von der zuständigen Behörde vorzuschreiben.

§ 11.

1. Räume, welche durch Verstösse gegen die vorstehenden Bestimmungen der §§ 2 bis 8, oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längeren Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2. Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze massgebend.

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten als Mindestanforderungen und schliessen weitergehende Landes-, Provinzial- und Lokalverordnungen nicht aus. Der Erlass von Ausführungsbestimmungen steht den Landesbehörden ob, sofern nicht durch die Landesgesetzgebung anderweitige Bestimmung getroffen ist.

VI.

Zpráva města Freiburgku v Br. o stavbě obytných domů obcí.

Bericht des Stadtrathes an den Bürgerausschuss betreffend die Erbauung einer weiteren Reihe Häuser mit kleinen Mietwohnungen, Freiburg in/Br. 1898.

Die Wohnungsfrage der sogenannten kleinen Leute in den Städten bildet den Gegenstand der Sorge aller Stadtverwaltungen und zwar mit Recht, denn an sie knüpft sich ein höchwichtiges, vielleicht das wichtigste Stück der zur Zeit brennenden socialen Frage. Die Stadt Freiburg darf über diese Frage mit um so grösserer Berechtigung sprechen, als sie zur Lösung derselben schon verschiedene Systeme versucht und dadurch sich einige Erfahrung gesammelt hat.

Das schon in den sechziger Jahren geübte System, derartige Wohnungen zwar durch öffentliche Mittel, aber in der Absicht zu erbauen, dieselben allmählich in den Privatbesitz der Bedachten übergeben zu lassen, hat sich

nicht bewährt: die damals erbauten Wohnungen sind heute zum grössten Theil im Eigenthum der Fabrikbesitzer und Privatleute.

Man ging daher dazu über, diese Art von Wohnungen durch gemeinnützige Gesellschaften bauen zu lassen, welche, wie wir schon oft betont haben, auf neuen Kulturgebieten, die für den direkten Gemeindebetrieb noch nicht reif sind, in dankenswerther Weise die Stelle des Pionniers zu übernehmen pflegen. Es empfiehlt sich in solchen Fällen die entstehenden Gesellschaften durch die Stadt namhaft zu unterstützen.

Trotzdem hat die Stadt nach dem Obengesagten seit geraumer Zeit das dritte und nach unserer Ansicht heute allein richtige System gewählt und ist seit dem nie mehr von demselben abgegangen, nämlich das reine Gemeindesystem, das sog. Regiesystem, nach welchem die Stadt die Bauten selbst ausführt und das Eigenthum am Ganzen bei sich behält.

Die Vortheile dieses Systems springen in die Augen: es wird zwar das schöne Ideal, dass der kleine Mann allmählich Eigenthümer wird, nicht erreicht, aber doch ein Zustand geschaffen, welcher für den Betheiligten dem Eigenthumsbesitz sehr nahe kommt. Denn wenn der Miether seine Verpflichtungen erfüllt, sitzt er in seiner Wohnung durch die Jahre hindurch so ruhig und sicher, als wäre er Eigenthümer und er wird bei näherem Hinsehen vielleicht sogar noch mehr Vorzüge gegenüber dem letzteren entdecken. Die Stadt wünscht von ganzem Herzen, dass möglichst viele kleine Familien das Ziel des Eigenthumsbesitzes erreichen; sie fürchtet aber, dass bei den nun einmal vorhandenen Preisverhältnissen des Grundes und Bodens und der Baumaterialien doch nur ein kleiner Theil der Interessenten das Glück erreichen wird und nur dann, wenn ihre Arbeits- und Dienstverhältnisse auf längere Zeit und möglichst sicher geordnet sind, wie dies aber bei einem grossen Theil unserer Miether nicht der Fall ist.

Das Bedürfniss nach Wohnungen, wie wir sie bauen, liegt bei Hunderten vor und mit einer Vertröstung derselben auf den Eigenthumserwerb würde der grossen Mehrzahl nicht sehr gedient sein. Wird uns aber ein praktischer Vorschlag zur gerechten Lösung der Frage im Sinne des Eigenthumserwerbs gemacht, so wird die Stadt denselben nach Kräften unterstützen. Bis dahin wollen wir auf Grund der bisherigen guten Erfahrungen auf dem alten Wege fortfahren: unser System ist das denkbar einfachste und kann zu keinen unlösbaren Konflikten irgend welcher Art führen. Die Gemeinde kann sich jedem Zeitbedürfniss, insbesondere bezüglich der Höhe der Miethzinse anbequemen; die Verwaltung macht keine besonderen Schwierigkeiten, sie erfordert, abgesehen vom Hausmeister, keinen besonderen Verwaltungsapparat.

Dieses System ist nun in einigen Städten abgelehnt worden und wir sind weit entfernt, uns eine Kritik der betreffenden Beschlüsse zu erlauben, welche gewiss nach der dortigen Sachlage gerechtfertigt sind. Nur insoweit, als unser System dabei als fehlerhaft angegriffen zu werden pflegt, möge dasselbe hier seine Vertheidigung finden.

Man hat gegenüber unserer Massregel vor Allem hervorgehoben: Die Erbauung von Wohnungen sei nicht Sache der Gemeinde, welche damit den

Rahmen ihrer Bestimmung überschreite. Wir sehen aber nicht im Geringsten ein, warum das der Fall sein soll.

Der Inhalt und Umfang der Gemeindethätigkeit ist zum Glück nicht begrenzt, und kann auch gar nicht, weder thatsächlich, noch gesetzlich begrenzt werden, weil er mit den Zeitverhältnissen geht und einem steten Wechsel unterworfen ist. Jede Einengung wäre ein Unglück zu nennen.

Alles, was nach dem eigenen schönen Worte den Gemeinschaftscharakter in dem Sinne trägt, dass es gemeinnützig ist, und nicht mehr durch den einzelnen allein, sondern nur noch durch die Allgemeinheit richtig gelöst werden kann, wächst der Gemeinde als Aufgabe zu. Wer vor fünfzig Jahren gesagt haben würde: die Gemeinde solle selbst Wasserleitungen, Gasleitungen, Elektrizitätswerke, Eisenbahnen bauen, grosse Bauerngüter (Rieselfelder) betreiben, Volksküchen errichten, den Arbeitsnachweis in die Hand nehmen, Koch- und Frauenarbeitschulen unterhalten, Theater und andere Kunstinstitute durch ihre eigenen Organe verwalten u. s. w., der wäre wohl übel angekommen: heute gelten diese Dinge als mehr oder weniger selbstverständlich.

So hat sich die Gemeinde früher in der Wohnungsfrage höchstens durch Erbauung sogenannter Armenwohnungen — als Akt der eigentlichen Armenpflege — beteiligt; heute aber ist durch die Entwicklung des städtischen Lebens das mehrerwähnte Bedürfniss nach Wohnungen für kleine Familien so stark geworden, dass die Privatthätigkeit des Baugewerbes demselben nicht mehr allein nachkommen kann.

VII.

Belgický zákon o dělnických bytech z r. 1889.

Loi Belge du 9 Août 1889 relatif aux habitations ouvrières et à l'institution de Comités de Patronage.

Art. 1. Il sera établi, dans chaque arrondissement administratif un ou plusieurs comités chargés:

A. De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers soit au comptant, soit par annuités.

B. D'étudier tout, ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établis.

C. D'encourager le développement de l'épargne et l'assurance, ainsi que des institutions de crédit ou de secours mutuels et de retraite. Ces comités recevront le nom de comités de patronage et seront composés de cinq membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés pour trois ans, savoir: trois à dix par la députation permanente du conseil provincial, deux à huit par le Gouvernement. Ils pourront être subdivisés en sections

Les comités et leurs sections auront un secrétaire nommé par la députation permanente.

Le mode de fonctionnement de ces comités et leur relations avec le Gouvernement, les administrations provinciales et communales et les commissions médicales seront réglés par arrêté royal, sans qu'il puisse être porté atteinte aux attributions de ces administrations en matière d'hygiène et de salubrité publique.

Art. 2. Les comités de patronage pourront instituer et distribuer des prix d'ordre, de propriété et d'épargne. Ils pourront recevoir à cet effet des dons et legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics.

Art. 3. Les comités de patronage ou leurs membres à ce délégués signaleront, soit aux administrations communales soit à l'autorité provinciale soit au Gouvernement, telles mesures, qu'ils jugeront opportunes. Ils adresseront annuellement rapport de leurs opérations au Ministre de l'Agriculture, de l'Industrie et des Travaux publics. Ce rapport sera communiqué au conseil supérieur d'hygiène, et chaque commune recevra copie du passage qui pourrait la concerner.

Art. 4. Avant de décréter une expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière, le Gouvernement prendra l'avis du comité de patronage sur les conditions à imposer au sujet de la revente des terrains compris dans l'expropriation.

Art. 5. La caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, après avoir, au préalable, demandé l'avis du comité de patronage. Ces prêts seront assimilés suivant leur forme et leur durée, aux placements provisoires ou aux placements définitifs de la caisse.

Art. 6. Le conseil général de la caisse d'épargne déterminera les taux et les conditions des dits prêts, sauf approbation du Ministre des Finances.

Art. 7. A défaut du paiement à l'échéance des sommes dues à la caisse, la réalisation du gage qui aurait été fourni sera poursuivie conformément aux articles 4 à 9 de la loi du 5 mai 1872. La requête sera adressée au président du tribunal de première instance. Ce tribunal connaîtra de l'opposition à l'ordonnance et les significations seront faites au greffe civil.

Art. 8. La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à traiter des opérations d'assurance mixte sur la vie ayant pour but de garantir le remboursement à une échéance déterminée — où à la mort de l'assuré si elle survient avant cette échéance — des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation. Les conditions générales, ainsi que les tarifs de ces assurances seront soumis à la sanction royale. L'arrêté royal mentionnera la table de mortalité, le taux d'intérêt et le prélèvement pour frais d'administration qui auront servis de bases à l'élaboration des tarifs.

Art. 9. Les provinces, communes, hospices et bureaux de bienfaisance pourront recevoir des dons et legs en vue de la construction de maisons ouvrières.

Art. 10. Sont exemptées de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à raison de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, les habitations occupées par les ouvriers, s'ils ne sont propriétaires d'un immeuble autre que celui, qu'ils habitent et s'ils ne cultivent pas pour eux mêmes au delà de 45 ares, savoir :

dans les communes de moins de 30.000 habitants, les habitations
d'un revenu cadastral inférieur à 102 fr.
dans les communes de 30.000 à 60.000 habitants, les habitations
d'un revenu cadastral inférieur à 114 fr.
dans les communes de 60.000 habitants ou plus les
habitations d'un revenu cadastral inférieur à 132 fr.

Pour l'application de ces dispositions, les communes sont classées d'après la population totale constatée par chaque recensement décennal, et le revenu cadastral des habitations non encore cadastrées ou non cadastrées en parcelle distincte est déterminé comme en matière de contribution foncière.

Art. 11. Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative, sans perdre leur caractère civil, en se soumettant aux dispositions, dans le premier cas, de la section IV., dans le second, de la section VI. et, dans les deux cas, de la section VIII. de la loi du 18 mai 1873, modifiée par la loi du 22 mai 1886.

Art. 12. Les actes et procès verbaux portant formation, modification ou dissolution de sociétés ayant pour objet les opérations énumérées à l'article 11 sont exempts du timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions assujetties au droit proportionnel d'enregistrement. Les extraits, copies ou expéditions de ces actes et procès-verbaux sont également exempts du timbre. Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émoluments de greffe.

Art. 13. Sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement, tous actes sous signature privée re rentrant pas dans les termes de la disposition précédente et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la société.

Art. 14. Les ventes et adjudications, aux sociétés préindiquées ou à des administrations publiques, d'immeubles destinés à des habitations ouvrières ne sont assujetties qu'au droit d'enregistrement de fr. 2.70 p. c. et au droit de transcription hypothécaire de fr. 0.65 p. c. La même réduction est applicable aux ventes et adjudications, à des ouvriers, de biens immeubles destinées à leur servir d'habitations ou à la construction d'une habitation, pourvu que la contenance du fonds bâti ou non bâti n'excède pas 25 ares

La qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition doivent être établis par un certificat du comité de patronage, qui demeurera annexé à l'acte. Le cas échéant, la construction de la maison doit être effectuée dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte.

Art. 15. Les actes de vente ou d'adjudication dont il s'agit à l'article précédent sont enregistrés et transcrits en débet. Le débiteur peut acquitter en cinq termes annuels les droits liquidés sur les actes faits par lui dans le cours de chaque année. Le premier écherra le 1er mars de l'année suivante. Les sommes non acquittées par une société, au moment de sa dissolution deviendront immédiatement exigibles. Le vendeur demeure responsable des droits dus par l'acquéreur.

Art. 16. Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur des sociétés ci-dessus désignées ou d'administrations publiques, faits en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, sont enregistrés au droit de fr. 0.30 p. c. s'ils ne sont contractés que pour une année ou plus, ou au droit de fr. 0.65 p. c. s'ils le sont pour plus d'une année, même dans le cas où une garantie serait fournie par un tiers. Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit de fr. 0.30 p. c.

Ces dispositions sont applicables: aux prêts, aux ouvertures de crédit faits au profit de personnes, appartenant à la classe ouvrière, mais sous les conditions suivantes: 1° les fonds doivent être exclusivement destinés à l'acquisition ou à la construction d'une maison servant ou devant servir d'habitation à l'acquéreur ou à l'achat d'un terrain pour le même objet; 2° dans ce dernier cas, la maison doit être bâtie dans les dix-huit mois de l'acquisition du fonds; 3° un certificat du comité de patronage attestant le but de l'opération et la qualité de l'emprunteur doit être annexé à l'acte. Les actes de prêt et d'ouverture de crédit doivent mentionner la destination des fonds et, le cas échéant, la qualité de l'emprunteur ou du crédit. Sont affranchies du timbre et de l'enregistrement, les reconnaissances des sommes remises par le créancier au crédit.

Art. 17. Dans le cas du second alinéa de l'article 14 et n° 2° du troisième alinéa de l'article 16, si la maison n'est pas érigée dans le délai fixé, il sera dû les droits ordinaires de transmission immobilière et de transcription, de prêt ou d'ouverture de crédit, et le paiement des droits ou du supplément devra avoir lieu dans les deux mois de l'expiration du délai précité.

L'action du Trésor ne sera prescrite qu'après deux ans à partir de l'expiration du même délai.

Art. 18. Le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés désignées à l'article 11 est fixé ainsi qu'il suit:

À 5 centimes, pour celles de 50 francs et au-dessous;
à 10 " " " " plus des 50 francs jusqu'à 100 francs;
à 20 " " " " " " " 100 " " " 200 "

Et ainsi de suite à 10 centimes par 100 francs, sans fraction, pour celles de plus de 200 francs jusqu'à 400 francs.

Art. 19. Les écritures des comités de patronage, y compris les certificats délivrés aux ouvriers, mais à l'exclusion des actes d'emprunt ou de prêt, sont affranchies du timbre et de l'enregistrement.

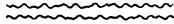
Art. 20. L'article 6 de la loi du 5 juillet 1871 est abrogé.

Cependant, les habitations construites avant le 1er janvier 1889 par des sociétés anonymes ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières continueront à jouir du bénéfice des exemptions déterminées par les articles 1er et 2 de la loi du 28 mars 1828.

La loi du 12 août 1862 concernant les droits d'enregistrements et de transcription hypothécaire, et la loi du 20 juin 1867, relative à l'anonymat des sociétés d'habitations ouvrières sont abrogées.

Art. 21. La contribution personnelle, en ce qui concerne les deux derniers trimestres de l'exercice 1889, en y comprenant les taxes provinciales et communales, ne sera pas perçue à charge des contribuables qui, par suite de l'article 10, cesseront d'en être les débiteurs ou sera restituée à ceux qui l'auraient payée.

L'imposition sera considérée comme non avenue et elle ne comptera pas dans la formation du cens électoral. La restitution s'en fera d'office.



Hrubší omyly tiskové.

Na str.	23.	řádka	1. zdola	čti místo	883	správně	1883.
» »	41.	»	10. shora	» »	<i>přirozeé</i>	správně	<i>přirozené.</i>
» »	44.	»	19. zdola	» »	<i>Stassburku</i>	správně	<i>Strassburku.</i>
» »	44.	»	6.	» »	<i>186</i>	správně	<i>1886.</i>
» »	46.	»	24.	» »	<i>toto</i>	správně	<i>tato.</i>
» »	54.	»	7. shora	» »	<i>Philippowich</i>	správně	<i>Philippovich.</i>
» »	54.	»	15. zdola	» »	<i>ustanoven</i>	správně	<i>ustanovení.</i>
» »	84.	»	2. a 3. zd.	» »	<i>vendita fonditaria</i>	správně	<i>rendita fon-</i> <i>diaria.</i>
» »	93.	»	16. zdola	« «	<i>vie</i>	správně	<i>viel.</i>
» »	98.	»	8.	» »	<i>velkoměstskému</i>	správně	<i>velkoměstského.</i>
» »	100.	»	4.	» »	<i>vzrostly</i>	správně	<i>vyrostly.</i>
» »	104.	»	17. shora	» »	<i>Příčina</i>	správně	<i>příčina.</i>
» »	113.	»	12. zdola	» »	<i>Unternehmeineinkommens</i>	správně	<i>Unter-</i> <i>nehmereinkommens.</i>
» »	114.	»	19.	» »	<i>gceshiekt</i>	správně	<i>geschiekt.</i>
» »	114.	»	17.	» »	<i>einfoldern</i>	správně	<i>einfordern.</i>
» »	114.	»	9.	» »	<i>ür</i>	správně	<i>für.</i>
» »	123.	»	18.	» »	<i>skutecnosti</i>	správně	<i>skutečnosti.</i>
» »	133.	»	5. shora	» »	<i>pokud se ve</i>	správně	<i>pokud ve.</i>
» »	143.	»	1. zdola	» »	<i>demenigen</i>	správně	<i>demjenigen.</i>
» »	150.	»	9.	» »	<i>m</i>	správně	<i>im.</i>
» »	155.	»	4. shora	» »	<i>strojndsobnila</i>	správně	<i>ztrojndsobnila.</i>
» »	165.	»	19.	» »	<i>poměž</i>	správně	<i>poměr.</i>
» »	168.	»	7. zdola	» »	<i>se to</i>	správně	<i>se za to.</i>

